

# Konzernanhang

## Abschnitt (A): Grundlagen des Konzernabschlusses

### 1 Allgemeine Angaben

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

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2023 wurde entsprechend den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union für

Zwischenabschlüsse gemäß IAS 34 anzuwenden sind, erstellt. Er umfasst das Unternehmen sowie seine Tochtergesellschaften.

Im Einklang mit IAS 34 wurde für die Darstellung des Konzernzwischenabschlusses von Vonovia zum 30. Juni 2023 ein gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 verkürzter Berichtsumfang gewählt.

### 2 Währungsumrechnung

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

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

### 3 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben basieren grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2022 zugrunde lagen. In der Berichtsperiode ergaben sich keine Saison- und Konjunkturlenken, welche sich auf die Geschäftstätigkeit von Vonovia auswirken.

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

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

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

### 4 Anpassung der Vorjahresangaben

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

## Segmentbericht

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

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

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

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

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

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

## 5 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Abschnitt (B): Periodenerfolg

### 6 Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

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

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

### 7 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

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

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

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

### 8 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten

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

### 9 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

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

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

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

## 10 Materialaufwand

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

## 11 Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

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

## 12 Zinserträge

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

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

## 13 Zinsaufwendungen

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

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

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

## 14 Sonstiges Finanzergebnis

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

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

## Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage

### 15 Segmentberichterstattung

Die Segmentinformationen stellten sich für den Berichtszeitraum wie folgt dar:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

in Mio. €	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2023
Transaktionen*	-3,9	82,9
Personalbezogene Sachverhalte	2,1	26,6
Geschäftsmodelloptimierung	7,0	6,2
Forschung und Entwicklung	1,5	3,4
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	0,8	0,1
<b>Summe Sondereinflüsse</b>	<b>7,5</b>	<b>119,2</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./Darstellung analog Jahresabschluss 2022) und deren Zuordnung zu den oben dargestellten Segmenten stellt sich wie folgt dar:

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

\* An neue Segmentstruktur angepasst.

\*\* Beinhaltet Grundsteuern und Gebäudeversicherungen.

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

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

## Abschnitt (D): Vermögen

### 16 Immaterielle Vermögenswerte

#### Geschäfts- oder Firmenwerte und Markenrechte

##### Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten

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

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

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

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

Nach IAS 36.19 wurde zunächst der Nutzungswert auf Basis der vom Vorstand genehmigten Detailplanung mit einem Planungszeitraum von fünf Jahren ermittelt. Diese wurde aus der vom Vorstand genehmigten und vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommenen Fünfjahresplanung auf Konzern-ebene abgeleitet. Die Annahmen für die Ermittlung des Nutzungswerts sind analog den Annahmen, die für den Werthaltigkeitstest zum Jahresende 2022 getroffen wurden.

Wesentliche Parameter für die Ermittlung des Nutzungswerts sind die nachhaltige Wachstumsrate, die durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten (WACC) und die erwarteten Mittelzu- und -abflüsse.

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

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

##### Parameter der WACC-Ermittlung für das Segment Value-add

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

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

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

Bei einem Anstieg der Kapitalkosten würde sich folgender Wertminderungsbedarf ergeben:

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

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

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

## 17 Investment Properties

in Mio. €

Stand: 1. Januar 2023	92.300,1
Zugänge	123,0
Aktiviert Modernisierungskosten	293,4
Erhaltene Zuschüsse	-9,1
Umbuchungen nach Sachanlagen	-1,2
Umbuchungen von Sachanlagen	0,4
Umbuchungen nach geleisteten Anzahlungen	-1,6
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	78,3
Umbuchungen von Vorräten in Bau	75,4
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-279,1
Sonstige Umbuchungen	-0,5
Abgänge	-117,4
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-6.382,9
Wertminderungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewerteten Investment Properties	-81,3
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	20,4
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-400,0
<b>Stand: 30. Juni 2023</b>	<b>85.617,9</b>
<b>Stand: 1. Januar 2022</b>	<b>94.100,1</b>
Zugänge	961,8
Aktiviert Modernisierungskosten	1.248,9
Erhaltene Zuschüsse	-12,1
Umbuchungen nach Sachanlagen	-31,5
Umbuchungen von Sachanlagen	29,4
Umbuchungen nach geleisteten Anzahlungen	-417,2
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	105,0
Umbuchungen von Vorräten in Bau	143,3
Umbuchungen zu Vorräten in Bau	-1.450,1
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-416,5
Sonstige Umbuchungen	-8,4
Abgänge	-153,7
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-1.269,8
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	68,0
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-597,1
<b>Stand: 31. Dezember 2022</b>	<b>92.300,1</b>

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

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

### Verkehrswerte (Fair Values)

Die Verkehrswertermittlung von Vonovia folgt den Vorschriften des IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Wir verweisen auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2022.

Vonovia bewertet ihr Portfolio in Deutschland, Schweden und Österreich intern anhand des sogenannten Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF). Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie über einen Zeitraum von zehn Jahren prognostiziert und dann auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Darüber hinaus wird der Endwert der Immobilie (Terminal Value) am Ende des 10-jährigen Betrachtungszeitraums über den zu erwartenden stabilisierten Jahresreinertrag (Net Operating Income) ermittelt und wiederum auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Beim Portfolio in Österreich werden zusätzlich für ein Teilportfolio Verkaufsszenarien einer Einzelprivatisierung der Wohnungen unterstellt. Die erzielbaren Erlöse werden nach dem Vergleichswertverfahren bestimmt und periodengerecht im DCF-Modell erfasst. Zur Berücksichtigung der Verkaufspotenziale wird für die österreichischen Bestände der DCF-Detailzeitraum auf 100 Jahre verlängert und auf die Verwendung eines Terminal Value verzichtet.

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

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

Der Immobilienbestand von Vonovia findet sich in den Bilanzpositionen Investment Properties, Sachanlagen (selbstgenutzte Immobilien), Immobilienvorräte, vertragliche Vermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte. Der Verkehrswert des Portfolios mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen, Projektentwicklungen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 30. Juni 2023 auf 88.242,8 Mio. € (31.12.2022: 94.694,5 Mio. €). Dies entspricht für das Immobilienportfolio einer Nettoanfangsrendite in Höhe von 2,7% (31.12.2022: 2,5%). Für Deutschland resultiert daraus für den Bestand ein Ist-Mieten-Multiplikator von 26,9 (31.12.2022: 29,2) und ein Marktwert pro m<sup>2</sup> in Höhe von 2.415 € (31.12.2022: 2.590 € pro m<sup>2</sup>). Der Ist-Mieten-Multiplikator liegt für den Bestand in Österreich bei 24,2 (31.12.2022: 25,8) und einem Marktwert pro m<sup>2</sup> von 1.684 € (31.12.2022: 1.742 €), für Schweden bei 18,5 (31.12.2022: 20,1) und einem Marktwert pro m<sup>2</sup> von 2.017 € (31.12.2022: 2.248 €).

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

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

\* Bestandsportfolio bebaute Grundstücke ohne Pflege und Development.

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

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

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

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

**Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)**

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

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

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

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

### Sensitivitätsanalysen

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

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

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

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

Des Weiteren können sich neben der Nachfrage auch andere Faktoren auf die genannten Parameter auswirken. Als Beispiel seien hier Änderungen im Wohnungsbestand, des

### Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)

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

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

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

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

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

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

Wertänderung in % bei geänderten Parametern

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

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

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

## 18 Finanzielle Vermögenswerte

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

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

Wertänderung in % bei geänderten Parametern

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

## 19 Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Abschnitt (E): Kapitalstruktur

### 20 Eigenkapital

#### Entwicklung des Gezeichneten Kapitals

in €

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

#### Entwicklung der Kapitalrücklage

in €

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

#### Dividende

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

Wie in den Vorjahren wurde den Aktionären angeboten, zwischen der Auszahlung der Dividende in bar oder in Form der Gewährung von neuen Aktien zu wählen. Während der Bezugsfrist haben sich Aktionäre mit insgesamt 44,87 % der dividendenberechtigten Aktien für die Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 18.795.001 neue Aktien aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft nach § 5b der Satzung der Gesellschaft („Genehmigtes Kapital 2018“) zum Bezugspreis von 16,15 € mit einem Gesamtbetrag von 303.539.266,15 € ausgegeben. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 372.933.231,30 €.

#### Genehmigtes Kapital

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

#### Nicht beherrschende Anteile und Gewinnrücklagen

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

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

## 21 Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2022		30.06.2023	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
gegenüber Kreditinstituten	17.086,4	1.021,4	13.090,3	1.200,5
gegenüber anderen Kreditgebern	24.183,3	2.558,4	27.304,8	2.659,9
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	210,2	-	181,0
	<b>41.269,7</b>	<b>3.790,0</b>	<b>40.395,1</b>	<b>4.041,4</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 45,6 Mio. € (31. Dezember 2022: 50,0 Mio. €) unter dem bilanzierten Wert.

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

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

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

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

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

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

### Rückzahlung von besicherten Finanzierungen von Deutsche Wohnen

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

### Rückzahlung von besicherten Finanzierungen von Vonovia

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

### Rückzahlung von Schuldscheindarlehen

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

### Rückzahlung Commercial Paper

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

### Besicherte Finanzierung

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

### Unbesicherte Finanzierung

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

## 22 Leasingverhältnisse

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

### Entwicklung der Nutzungsrechte

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

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

### Entwicklung der Leasingverbindlichkeiten

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

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

### 23 Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

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

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

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

## Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

### 24 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

#### Bewertungskategorien und Klassen:

in Mio. €

Buchwerte  
30.06.2023

#### Vermögenswerte

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

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

Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9

Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs- neutral mit Reklassifizierung	Fair Value erfolgs- neutral ohne Reklassifizierung	Wertansatz Bilanz nach IAS 28/IFRS 16	Fair Value 30.06.2023	Fair-Value- Hierarchiestufe
1.575,0					1.575,0	n.a.
101,6					101,6	n.a.
88,1					88,1	n.a.
62,9					62,9	n.a.
44,0					44,0	n.a.
198,1					198,1	n.a.
				223,2		n.a.
				16,8		n.a.
142,1					142,1	2
361,5					361,6	2
10,9					10,9	2
517,5					517,5	2
			5,6		5,6	1
			327,1		327,1	2
	-20,9	100,5			79,6	n.a.
	359,0				359,0	3
	91,6				91,6	2
457,6					457,6	n.a.
44.436,5					37.630,4	2
335,5					217,5	3
						2
	1,6				1,6	2
				678,5		n.a.
157,3					157,3	n.a.
234,6					234,6	n.a.

**Bewertungskategorien und Klassen:**Buchwerte  
31.12.2022

in Mio. €

**Vermögenswerte**

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

**Schulden**

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

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

- > Leistungen an Arbeitnehmer gemäß IAS 19: Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen in Höhe von 2,5 Mio. € (31.12.2022: 2,6 Mio. €).
- > Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung von 1,3 Mio. € (31.12.2022: 1,6 Mio. €).
- > Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 518,7 Mio. € (31.12.2022: 512,5 Mio. €).

Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9

Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs- neutral mit Reklassifizierung	Fair Value erfolgs- neutral ohne Reklassifizierung	Wertansatz Bilanz nach IAS 28/IFRS 16	Fair Value 31.12.2022	Fair-Value- Hierarchiestufe
1.101,8					1.101,8	n.a.
200,6					200,6	n.a.
47,2					47,2	n.a.
44,9					44,9	n.a.
41,3					41,3	n.a.
196,8					196,8	n.a.
				240,1		n.a.
				23,7		n.a.
33,1					33,2	2
121,2					121,2	2
716,2					716,2	2
			5,5		5,5	1
			398,6		398,6	2
	-10,1	125,2			115,1	2
	99,8				99,8	2
568,5					568,5	n.a.
45.059,7					37.783,4	2
270,9					189,6	3
	1,3				1,3	2
				682,5		n.a.
155,1					155,1	n.a.
235,8					235,8	n.a.

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

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

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

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

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte der Investment Properties werden zum Zeitpunkt der Umbuchung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit

ihrem neuen Fair Value, dem vereinbarten Kaufpreis, angesetzt (Stufe 2).

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

Die Bewertung der Wertpapiere erfolgt grundsätzlich anhand notierter Marktpreise auf aktiven Märkten (Stufe 1).

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

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

Im Rahmen der Bewertung der Währungsswaps werden die USD-Cashflows per EUR/USD FX Forward Kurve in EUR umgewandelt und anschließend alle EUR-Cashflows mit der 6M-EURIBOR-Kurve diskontiert (Stufe 2).

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

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

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

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

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

Bochum, den 26. Juli 2023



Rolf Buch  
(CEO)



Arnd Fittkau  
(CRO)



Philip Grosse  
(CFO)



Daniel Riedl  
(CDO)