

Konzernzwischen- lagebericht – Geschäfts- entwicklung im 1. Halbjahr 2023

Im Überblick

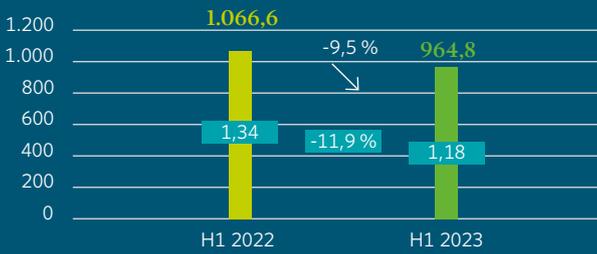
- > Inflation, Zinsentwicklung und damit Geldpolitik bleiben wesentliche Treiber für das Investitionsgeschehen; fundamentaler Rahmen des Geschäfts unverändert positiv.
- > Wertanpassungen bei den Investment Properties.
- > Positive Geschäftsentwicklung im Kerngeschäft Bewirtschaftung bei faktischer Vollvermietung.

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

Nachhaltige Ertragskraft

Group FFO*

in Mio. €



■ Group FFO pro Aktie (€)

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

Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung

Investitionen

in Mio. €

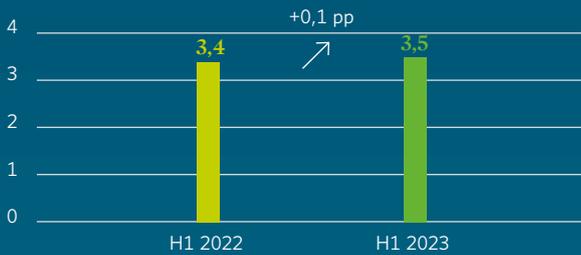


■ Instandhaltung & Substanz ■ Modernisierung ■ Neubau

Organisches Mietwachstum

Mietsteigerung organisch

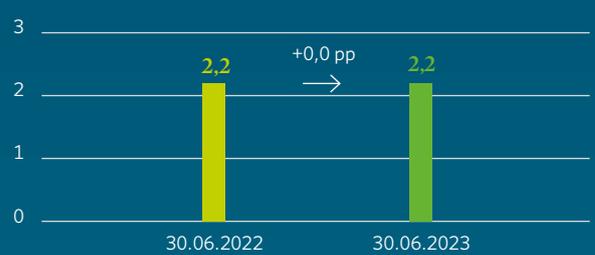
in %



Leerstand

Leerstandsquote

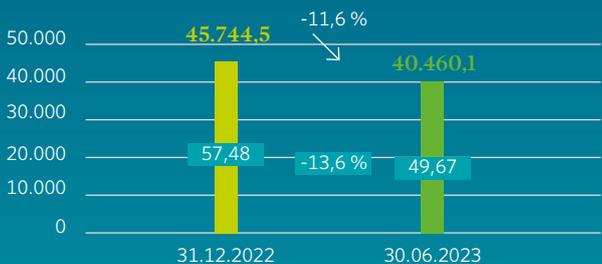
in %



Nettovermögen

EPRA NTA

in Mio. €



■ EPRA NTA pro Aktie

Verkehrswert des Immobilienbestands

Verkehrswert

in Mio. €



Vonovia SE am Kapitalmarkt

Die Vonovia Aktie

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

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

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

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

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

Entwicklung des Aktienkurses

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

Source: FactSet

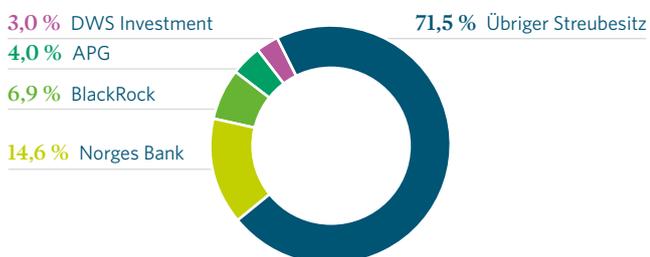
in %



Aktionärsstruktur

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

Wesentliche Anteilseigner (per 30. Juni 2023)



Nach der Streubesitz-Definition der Deutschen Börse AG ist lediglich der Anteil der Norges Bank (Finanzministerium für den Staat Norwegen) nicht dem Freefloat zuzurechnen. Am 30. Juni 2023 betrug der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 85,4%. Die zugrunde liegenden [Stimmrechtsmitteilungen](#) sowie die entsprechenden von den Aktionären gemeldeten Finanzinstrumente oder sonstigen Instrumente nach §§ 38, 39 WpHG finden Sie online.

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

Investor-Relations-Aktivitäten

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

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

Wir werden auch weiterhin unsere offene Kommunikation gegenüber dem Kapitalmarkt fortsetzen. Diverse Roadshows, Konferenzen sowie die Teilnahme an Anlegerforen sind bereits geplant und können dem Finanzkalender auf unserer [Investor-Relations-Webseite](#) entnommen werden.

Hauptversammlung

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

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

Insgesamt waren 68,08% des Grundkapitals vertreten.

Analysteneinschätzungen

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

Informationen zur Aktie (Stand 30. Juni 2023)

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

* TERP-adjusted.

Wirtschaftliche Entwicklung im 1. Halbjahr 2023

Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 17. Mai 2023 wurde für das Geschäftsjahr 2022 eine Dividende in Höhe von 0,85 € pro Aktie beschlossen. Wie in den Vorjahren wurde den Aktionären angeboten, zwischen der Auszahlung der Dividende in bar oder in Form der Gewährung von neuen Aktien zu wählen. Während der Bezugsfrist haben sich Aktionäre mit insgesamt 44,87 % der dividendenberechtigten Aktien für die Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 18.795.001 neue

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

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

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

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

Umfeldentwicklung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ertragslage

Überblick

Insgesamt entwickelte sich Vonovia im 1. Halbjahr 2023 erwartungsgemäß.

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

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

gestiegenen Zinsen, im Zwischenabschluss auf die übrigen Segmente niedergeschlagen.

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

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

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

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

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

Segmenterlöse Total

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

* Vorjahreswerte Deutsche Wohnen an die aktuelle Segment Definition angepasst.

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

Group FFO

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

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

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

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

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

Erörterung der Ertragslage nach Segmenten

Segment Rental

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

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

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

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

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

Instandhaltung, Modernisierung, Neubau*

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

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

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

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

Segment Value-add

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

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

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

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

Segment Recurring Sales

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

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

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

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

Segment Development

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

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

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

Segment Pflege

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

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

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

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

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

Group FFO

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

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

Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

Sondereinflüsse

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

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

Überleitungsrechnungen

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

Überleitung Finanzergebnis/Zinsaufwand FFO

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

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

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

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

Überleitung Periodenergebnis/Group FFO

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

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

** Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

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

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

Vermögenslage

Konzernbilanzstruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettovermögen

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

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

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

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

Nettovermögensdarstellung (EPRA NTA)

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

* Anteil für Hold-Portfolio.

** Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

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

Verkehrswerte

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

Im Berichtszeitraum sind im Bau befindliche Gebäude (Neubau/Development to hold) fertiggestellt worden. Hier erfolgt erstmalig mit Fertigstellung der Objekte eine Fair-Value-Bewertung. Daraus resultiert für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2023 ein Bewertungseffekt in Höhe von 13,7 Mio. € (H1 2021: 28,9 Mio. €), welcher im oben genannten Ergebnis aus Bewertung enthalten ist.

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

* Bestandsportfolio bebaute Grundstücke ohne Pflege und Development.

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellen sich wie folgt dar:

Eckdaten der Kapitalflussrechnung

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

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

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

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

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

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

Finanzierung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fälligkeitsstruktur am 30.06.2023 (Nominalwerte)



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

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

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

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

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

* Inkl. nicht als Zahlungsmitteläquivalente eingestufte Termingelder.

** Durchschnitt über 5 Quartale.

*** Summe über 4 Quartale.

Die geforderten Finanzkennzahlen wurden zum Berichtstichtag eingehalten.

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

Chancen und Risiken

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Geschäftsausblick

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

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

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

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

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

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

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

Für den Group FFO erwarten wir daher einen schwachen Rückgang.

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

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

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

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

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

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

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

* Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

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

Bochum, den 26. Juli 2023

Der Vorstand