

# 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. Die Gesellschaft ist in der Immobilienwirtschaft tätig.

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2024 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. Änderungen aufgrund der geänderten Darstellung des Segments Pflege als aufgegebenen Geschäftsbereich sind im Kapitel [A4] Anpassung der Vorjahresangaben dargestellt.

Im Einklang mit IAS 34 wurde für die Darstellung des Konzernzwischenabschlusses von Vonovia zum 30. Juni 2024 ein gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 verkürzter Berichtsumfang gewählt.

### 2 Währungsumrechnung

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

Basis: 1 €	Stichtagskurs		Periodendurchschnitt	
	31.12.2023	30.06.2024	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2024
SEK – Schwedische Krone	11,10	11,36	11,33	11,39
GBP – Britisches Pfund*	-	0,85	-	0,85
CHF – Schweizer Franken**	-	0,96	-	0,96
USD – US-Dollar***	1,11	-	1,08	-

\* Angabe der Währungskurse für das britische Pfund erstmalig ab 2024 aufgrund der im Jahr 2024 erfolgten Anleiheemissionen in GBP.

\*\* Angabe der Währungskurse für den Schweizer Franken erstmalig ab 2024 aufgrund der im Jahr 2024 erfolgten Anleiheemission in CHF.

\*\*\* Angabe der Währungskurse für den US-Dollar bis 2023 aufgrund der im Vorjahr erfolgten Tilgung der USD-Anleihen.

### 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 2023 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.

Die seit dem 1. Januar 2024 neu anzuwendenden Standards und Interpretationen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Für eine detaillierte Darstellung der Effekte im Geschäftsjahr 2023 siehe Kapitel (A) Grundlagen des Konzernabschlusses im veröffentlichten Geschäftsbericht 2023 von Vonovia.

## 4 Anpassung der Vorjahresangaben

### *Ausweis Pflege*

Im Zuge der strategischen Überprüfung des Segments Pflege hat sich das Management im Geschäftsjahr 2023 entschieden, die Geschäftsaktivitäten nicht fortzuführen und zu veräußern. Die Verkaufsbemühungen für den Geschäftsbereich Pflege haben begonnen, und es wird mit einem Verkauf bis Dezember 2024 gerechnet.

Die Kriterien für eine Darstellung als eine zur Veräußerung gehaltene Veräußerungsgruppe sind erfüllt. Gleichzeitig ist die Definition eines aufgegebenen Geschäftsbereichs erfüllt. Dementsprechend wird der überwiegende Teil des Segments als eine zur Veräußerung gehaltene Veräußerungsgruppe bzw. aufgebener Geschäftsbereich gesondert in der Bilanz dargestellt, und es erfolgt eine getrennte Darstellung des Ergebnisses des aufgegebenen Geschäftsbereichs in der Gewinn- und Verlustrechnung. Nach Maßgabe des IFRS 5 wurde die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung retrospektiv angepasst, in der Bilanz ist eine Anpassung der Vorjahreswerte gemäß IFRS 5 nicht vorgesehen.

Der Anteil der Umsatzerlöse aus Pflegeimmobilien, die nicht Bestandteil der Veräußerungsgruppe sind, wurde von den anderen Umsatzerlösen aus der Immobilienwirtschaft in die Umsatzerlöse aus der Vermietung umgegliedert, da diese Immobilien längerfristig durch Fremdvermietung Erlöse im Segment Rental beitragen werden. Die übrigen Anpassungen stellen den auszugliedernden Ergebnisanteil der Veräußerungsgruppe dar.

Konzerninterne Transaktionen wurden vollständig aus den konsolidierten finanziellen Ergebnissen eliminiert. Die Eliminierungen wurden den fortgeführten Geschäftsbereichen und dem aufgegebenen Geschäftsbereich in einer Art und Weise zugeordnet, die die Nichtfortführung dieser Transaktionen nach der Veräußerung vorsieht, da der Vorstand diese Art der Darstellung für nützlich hält.

Zu diesem Zweck hat Vonovia den vor der Umgliederung entstandenen Umsatz sowie die dazugehörigen Aufwendungen aus Transaktionen mit fortgeführten Geschäftsbereichen im Ergebnis des fortgeführten Geschäftsbetriebs eliminiert, da nach der Veräußerung keine Leistungen zwischen den fortgeführten Geschäftsbereichen und dem aufgegebenen Geschäftsbereich ausgetauscht werden.

## Gewinn- und Verlustrechnung

Die nachfolgende Tabelle zeigt schematisch die Veränderungen gegenüber der Vorjahresdarstellung in der Gewinn- und Verlustrechnung:

in Mio. €	01.01.- 30.06.2023	Anpassung	01.01.- 30.06.2023 (angepasst)	01.04.- 30.06.2023	Anpassung	01.04.- 30.06.2023 (angepasst)
Umsatzerlöse aus der Vermietung	2.529,0	11,9	2.540,9	1.270,0	5,8	1.275,8
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	227,6	-143,9	83,7	109,2	-73,3	35,9
<b>Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>2.756,6</b>	<b>-132,0</b>	<b>2.624,6</b>	<b>1.379,2</b>	<b>-67,5</b>	<b>1.311,7</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	238,1		238,1	125,8		125,8
Buchwert der veräußerten Immobilien	-204,1		-204,1	-112,0		-112,0
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien	20,4		20,4	13,2		13,2
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>54,4</b>	<b>-</b>	<b>54,4</b>	<b>27,0</b>	<b>-</b>	<b>27,0</b>
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	222,5		222,5	188,8		188,8
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-199,0		-199,0	-171,3		-171,3
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten</b>	<b>23,5</b>	<b>-</b>	<b>23,5</b>	<b>17,5</b>	<b>-</b>	<b>17,5</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-6.382,9	0,7	-6.382,2	-2.770,7	0,7	-2.770,0
Aktivierete Eigenleistungen	225,7		225,7	110,3		110,3
Materialaufwand	-1.262,9	27,8	-1.235,1	-602,7	14,8	-587,9
Personalaufwand	-465,5	80,7	-384,8	-227,5	40,1	-187,4
Abschreibungen und Wertminderungen	-349,8	22,0	-327,8	-319,9	19,0	-300,9
Sonstige betriebliche Erträge	106,3	-11,5	94,8	55,2	-3,2	52,0
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	-6,5	0,0	-6,5	-3,6		-3,6
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten	0,6	-0,1	0,5	-0,6		-0,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-258,1	10,7	-247,4	-176,5	4,7	-171,8
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	-12,3		-12,3	-12,2		-12,2
Zinserträge	49,9		49,9	16,6	-0,1	16,5
Zinsaufwendungen	-383,2	0,6	-382,6	-187,3	0,3	-187,0
Sonstiges Finanzergebnis	35,5		35,5	10,5		10,5
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-5.868,7</b>	<b>-1,1</b>	<b>-5.869,8</b>	<b>-2.684,7</b>	<b>8,8</b>	<b>-2.675,9</b>
Ertragsteuern	1.738,3	-2,0	1.736,3	642,4	-4,2	638,2
<b>Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>	<b>-4.130,4</b>	<b>-3,1</b>	<b>-4.133,5</b>	<b>-2.042,3</b>	<b>4,6</b>	<b>-2.037,7</b>
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		3,1	3,1		-4,6	-4,6
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-4.130,4</b>		<b>-4.130,4</b>	<b>-2.042,3</b>		<b>-2.042,3</b>
davon entfallen auf:						
Anteilseigner von Vonovia	-3.918,0		-3.918,0	-1.955,9		-1.955,9
Nicht beherrschende Anteilseigner	-212,4		-212,4	-86,4		-86,4
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert) in €</b>	<b>-4,81</b>		<b>-4,81</b>	<b>-2,34</b>		<b>-2,34</b>
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €</b>	<b>-4,81</b>		<b>-4,81</b>	<b>-2,34</b>		<b>-2,34</b>

## Segmentbericht

Das Management hat sich im Zuge der strategischen Überprüfung des Segments Pflege zum Geschäftsjahresende 2023 entschieden, die Geschäftsaktivitäten nicht fortzuführen und zu veräußern. Die Verkaufsbemühungen für den Geschäftsbereich Pflege haben zwischenzeitlich begonnen, und es wird mit einem Verkauf bis Dezember 2024 gerech-

net. Ein kleiner Teil des Segments mit einem Geschäftsjahresvolumen von 24,0 Mio. € Segmenterlösen wurde im Jahr 2023 in das Segment Rental überführt. Im Einzelnen handelt es sich um Pachterlöse für 25 Objekte, die von Fremden betrieben werden. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Pflege	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
<b>01.01.-30.06.2023 Änderungen</b>									
<b>Segmenterlöse</b>	12,2			-193,6	-143,9	-325,3	-0,3	193,6	-132,0
davon externe Erlöse	12,2			-	-143,9	-131,7	-0,4		-132,0
davon interne Erlöse				-193,6		-193,6		193,6	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte							-		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien									
Aufwendungen für Instandhaltung	0,1				2,6	2,7			
Herstellkosten Development to sell									
Herstellkosten Development to hold				179,4		179,4		-179,4	
Operative Kosten	-1,5			0,1	106,1	104,7	-15,0	-	
Betriebskosten							15,1		
<b>Adjusted EBITDA Total</b>	<b>10,8</b>			<b>-14,1</b>	<b>-35,2</b>	<b>-38,5</b>	<b>-0,3</b>	<b>14,2</b>	<b>-24,6</b>
Sondereinflüsse									-
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien									-
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen/Sonstige									-
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties									0,7
Abschreibungen und Wertminderungen (gemindert um Wertaufholungen Vorjahre)									22,2
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen									-
Erträge aus übrigen Beteiligungen									-
Zinserträge									-
Zinsaufwendungen									0,6
Sonstiges Finanzergebnis									-
<b>EBT</b>									<b>-1,1</b>
<b>Ertragsteuern</b>									<b>-2,0</b>
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen									-3,1
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen									3,1
<b>Periodenergebnis</b>									<b>-</b>

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

## 5 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Vonovia hat am 26. Juli 2024 erfolgreich einen notariellen Verkaufsvertrag über rund 1.970 Wohneinheiten und 6 Gewerbeeinheiten vereinbart. Der Kaufpreis liegt mit rund 300,0 Mio. € leicht über den bis zum Zeitpunkt der Verhandlung bilanzierten Buchwerten der Verkaufsobjekte.

## Abschnitt (B): Periodenerfolg

### 6 Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	01.01.- 30.06.2023 (angepasst)	01.01.- 30.06.2024
Mieteinnahmen	1.621,5	1.653,8
Betriebskosten	919,4	795,1
<b>Umsatzerlöse aus der Vermietung</b>	<b>2.540,9</b>	<b>2.448,9</b>
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	83,7	73,0
	<b>2.624,6</b>	<b>2.521,9</b>

### 7 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in Mio. €	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2024
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	146,4	105,4
Buchwert der veräußerten Immobilien	-113,4	-82,0
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties</b>	<b>33,0</b>	<b>23,4</b>
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	91,7	411,2
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-90,7	-411,2
Wertveränderung aus der Veräußerung von Immobilien	20,4	27,8
<b>Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien</b>	<b>21,4</b>	<b>27,8</b>
	<b>54,4</b>	<b>51,2</b>

Die Wertanpassung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, für die ein Kaufvertrag geschlossen wurde, aber noch kein Besitzübergang erfolgt ist, führte zum 30. Juni 2024 zu einem positiven Ergebnis von 27,8 Mio. € (1. Halbjahr 2023: 20,4 Mio. €).

### 8 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten

Die Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten in Höhe von 70,1 Mio. € (1. Halbjahr 2023: 222,5 Mio. €) setzen sich zusammen aus 47,4 Mio. € (1. Halbjahr 2023: 120,5 Mio. €) zeitraumbezogenen Umsatzerlösen sowie 22,7 Mio. € (1. Halbjahr 2023: 102,0 Mio. €) zeitpunktbezogenen Umsatzerlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten. Im Zusammenhang mit der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung sind zum Berichtsstichtag 63,5 Mio. € (31. Dezember 2023: 70,1 Mio. €) Vertragsvermögenswerte innerhalb der übrigen sonstigen Vermögenswerte angesetzt.

In diesem Wert sind zum Berichtsstichtag 60,5 Mio. € (31. Dezember 2023: 76,4 Mio. €) erhaltene Anzahlungen berücksichtigt.

### 9 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Die Bewertung der Investment Properties führte zum 30. Juni 2024 zu einem Ergebnis in Höhe von -1.432,0 Mio. € (1. Halbjahr 2023: -6.382,2 Mio. €; siehe Erläuterungen Kapitel [D18] Investment Properties). Hierin enthalten sind -12,9 Mio. € (1. Halbjahr 2023: -52,1 Mio. €) für die Bewertung von Nutzungsrechten (IFRS 16).

Im Berichtszeitraum sind im Bau befindliche Gebäude (Neubau/Development to hold) fertiggestellt worden und in die Bewirtschaftung übergegangen. Hier erfolgt erstmalig mit Fertigstellung der Objekte eine Fair-Value-Bewertung. Daraus resultierte zum 30. Juni 2024 ein Bewertungseffekt in Höhe von 2,6 Mio. € (1. Halbjahr 2023: 13,7 Mio. €).

Für Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties wird auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2023 verwiesen.

### 10 Materialaufwand

in Mio. €	01.01.- 30.06.2023 (angepasst)	01.01.- 30.06.2024
Aufwendungen für Betriebskosten	894,0	761,2
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	253,0	281,5
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	88,1	92,3
	<b>1.235,1</b>	<b>1.135,0</b>

### 11 Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Wertaufholungen in Höhe von 10,1 Mio. € (1. Halbjahr 2023: 0,2 Mio. €) im Wesentlichen von Development to hold Projekten enthalten, die im letzten Jahr wertberichtet wurden. Wertaufholungen auf Development to sell Objekte sind in Höhe von 3,9 Mio. € (1. Halbjahr 2023: -) berücksichtigt.

### 12 Sonstige betriebliche Aufwendungen

In Höhe von 7,7 Mio. € (1. Halbjahr 2023: -) sind Wertberichtigungen auf Development to sell Objekte in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst.

### 13 Zinserträge

in Mio. €	01.01.- 30.06.2023 (angepasst)	01.01.- 30.06.2024
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	23,6	34,7
Zinserträge aus Teilaufösungen und Rückkäufen von Bonds	15,3	-
Erhaltene Zinsen und ähnliche Erträge	9,0	22,6
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2,0	10,2
	<b>49,9</b>	<b>67,5</b>

Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betreffen im Wesentlichen Erträge aus Ausleihungen an die QUARTERBACK Immobilien-Gruppe.

Die Veränderung bei den erhaltenen Zinsen und ähnlichen Erträgen ist auf den Anstieg der Guthabenzinsen bei Sparkassen und Banken zurückzuführen.

### 14 Zinsaufwendungen

in Mio. €	01.01.- 30.06.2023 (angepasst)	01.01.- 30.06.2024
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	362,4	410,1
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	-20,3	-27,0
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-4,3	-4,9
Effekte aus der Bewertung von Swaps	21,2	21,7
Aktivierung Fremdkapitalzinsen Development	-	-0,1
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen	4,5	5,0
Zinsanteil Zuführung Rückstellungen	9,4	8,3
Zinsaufwand Leasing	9,9	10,2
Sonstige Finanzaufwendungen	-0,2	1,2
	<b>382,6</b>	<b>424,5</b>

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

### 15 Sonstiges Finanzergebnis

in Mio. €	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2024
Beteiligungsergebnis	19,7	24,5
Transaktionskosten	-0,5	-0,4
Bewertung von Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	18,7	-2,0
Ergebnis aus Derivatebewertung im Zusammenhang mit Eigenkapitalinstrumenten	-	63,0
Währungseffekte	-	-0,3
Übriges sonstiges Finanzergebnis	-2,4	-0,1
	<b>35,5</b>	<b>84,7</b>

Das Ergebnis aus Derivatebewertung im Zusammenhang mit Eigenkapitalinstrumenten resultiert aus der Folgebewertung der langfristigen Call-Optionen, die Vonovia im Zusammenhang mit dem Verkauf von zwei Minderheitsbeteiligungen am sogenannten Südewo-Portfolio sowie am sogenannten Norddeutschland-Portfolio erhalten hat.

Das Beteiligungsergebnis beinhaltet Finanzerträge aus der Vereinnahmung von Gewinnen aus der Beteiligung an der AVW GmbH & Co. KG, Hamburg, in Höhe von 19,4 Mio. € (1. Halbjahr 2023: 14,5 Mio. €) für das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr.

## Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage

### 16 Segmentberichterstattung

Die Segmentinformationen stellten sich für den Berichtszeitraum wie folgt dar:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
<b>01.01.-30.06.2024</b>								
<b>Segmenterlöse (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>	<b>1.650,4</b>	<b>635,3</b>	<b>163,9</b>	<b>73,2</b>	<b>2.522,8</b>	<b>1.147,8</b>	<b>-562,0</b>	<b>3.108,6</b>
davon externe Erlöse	1.650,4	59,9	163,9	73,2	1.947,4	1.147,8	13,4	3.108,6
davon interne Erlöse		575,4			575,4		-575,4	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-141,3		-141,3	-351,9		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			9,3		9,3	-0,7		
Aufwendungen für Instandhaltung	-225,3				-225,3			
Herstellkosten Development to sell				-59,6	-59,6			
Operative Kosten	-233,5	-578,5	-9,7	-17,7	-839,4	-44,8	559,1	
Betriebskosten						-761,2		
<b>Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>	<b>1.191,6</b>	<b>56,8</b>	<b>22,2</b>	<b>-4,1</b>	<b>1.266,5</b>	<b>-10,8</b>	<b>-2,9</b>	<b>1.252,8</b>
Sondereinflüsse								-45,4
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien								19,2
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen/Sonstige								5,2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties								-1.432,0
Abschreibungen und Wertminderungen (gemindert um Wertaufholungen Vorjahre)								-72,8
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen								-18,5
Erträge aus übrigen Beteiligungen								-24,5
Zinserträge								67,5
Zinsaufwendungen								-424,5
Sonstiges Finanzergebnis								84,7
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>								<b>-588,3</b>
<b>Ertragsteuern</b>								<b>80,1</b>
<b>Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>								<b>-508,2</b>
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen								-21,0
<b>Periodenergebnis</b>								<b>-529,2</b>

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

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
<b>01.01.-30.06.2023 (angepasst)</b>								
<b>Segmenterlöse (fortgeführte Geschäftsbereiche)**</b>	<b>1.618,6</b>	<b>619,8</b>	<b>141,4</b>	<b>220,6</b>	<b>2.600,4</b>	<b>1.020,4</b>	<b>-535,5</b>	<b>3.085,3</b>
davon externe Erlöse	1.618,6	66,4	141,4	220,6	2.047,0	1.020,4	17,9	3.085,3
davon interne Erlöse		553,4			553,4		-553,4	
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	-206,9				-206,9			
Herstellkosten Development to sell				-195,7	-195,7			
Operative Kosten	-202,7	-575,7	-7,3	-15,2	-800,9	-36,4	540,6	
Betriebskosten						-894,0		
<b>Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)**</b>	<b>1.209,0</b>	<b>44,1</b>	<b>37,0</b>	<b>9,7</b>	<b>1.299,8</b>	<b>-2,4</b>	<b>5,1</b>	<b>1.302,5</b>
Sondereinflüsse								-119,2
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien								2,4
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen/Sonstige								5,2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties								-6.382,2
Abschreibungen und Wertminderungen (gemindert um Wertaufholungen Vorjahre)								-349,3
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen								-12,3
Erträge aus übrigen Beteiligungen								-19,7
Zinserträge								49,9
Zinsaufwendungen								-382,6
Sonstiges Finanzergebnis								35,5
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>								<b>-5.869,8</b>
<b>Ertragsteuern</b>								<b>1.736,3</b>
<b>Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>								<b>-4.133,5</b>
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen								3,1
<b>Periodenergebnis</b>								<b>-4.130,4</b>

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

\*\* Vorjahreswerte 2023 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition -> [A4] Anpassung der Vorjahresangaben.

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

Die im Adjusted EBITDA Total eliminierten Sondereinflüsse lagen im 1. Halbjahr 2024 bei 45,4 Mio. € (1. Halbjahr 2023: 119,2 Mio. €).

Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

in Mio. €	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2024
Transaktionen*	82,9	12,9
Personalbezogene Sachverhalte	26,6	14,7
Geschäftsmodelloptimierung	6,2	14,4
Forschung und Entwicklung	3,4	2,9
Refinanzierung und Eigenkapital- maßnahmen	0,1	0,5
<b>Summe Sondereinflüsse</b>	<b>119,2</b>	<b>45,4</b>

\* Einschließlich im Zusammenhang mit den Akquisitionen stehender Einmalaufwendungen wie integrationsbedingter Personalmaßnahmen und anderer Folgekosten.

Die Aufgliederung der konzernexternen Erlöse (gemäß IFRS 15,114f.) und deren Zuordnung zu den oben dargestellten Segmenten stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Sonstiges	Summe
<b>01.01.–30.06.2024</b>						
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)					705,6	705,6
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten				70,1		70,1
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	13,2	59,8				73,0
<b>Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden</b>	<b>13,2</b>	<b>59,8</b>	<b>-</b>	<b>70,1</b>	<b>705,6</b>	<b>848,7</b>
davon zeitraumbezogen				47,4		47,4
davon zeitpunktbezogen	13,2	59,8	-	22,7	705,6	801,3
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	1.650,4	0,3		3,1		1.653,8
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)**					89,5	89,5
<b>Andere Umsatzerlöse</b>	<b>1.650,4</b>	<b>0,3</b>	<b>-</b>	<b>3,1</b>	<b>89,5</b>	<b>1.743,3</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>1.663,6</b>	<b>60,1</b>	<b>-</b>	<b>73,2</b>	<b>795,1</b>	<b>2.592,0</b>
<b>01.01.–30.06.2023 (angepasst)*</b>						
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)					850,5	850,5
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten			4,2	218,3		222,5
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	17,5	65,8	-	0,4		83,7
<b>Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden</b>	<b>17,5</b>	<b>65,8</b>	<b>4,2</b>	<b>218,7</b>	<b>850,5</b>	<b>1.156,7</b>
davon zeitraumbezogen				120,5		120,5
davon zeitpunktbezogen	17,5	65,8	4,2	98,2	850,5	1.036,2
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	1.618,6	0,6		2,3		1.621,5
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)**					69,0	69,0
<b>Andere Umsatzerlöse</b>	<b>1.618,6</b>	<b>0,6</b>	<b>-</b>	<b>2,3</b>	<b>69,0</b>	<b>1.690,5</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>1.636,1</b>	<b>66,4</b>	<b>4,2</b>	<b>221,0</b>	<b>919,5</b>	<b>2.847,2</b>

\* Gemäß aktueller Definition.

\*\* 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.- 30.06.2023*	01.01.- 30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024
Deutschland	2.551,5	2.299,3	73.702,5	71.309,5
Österreich	118,4	109,1	3.148,9	3.089,4
Schweden	174,9	183,6	6.569,3	6.419,6
Sonstige Länder	2,4	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>2.847,2</b>	<b>2.592,0</b>	<b>83.420,7</b>	<b>80.818,5</b>

\* Vorjahreswerte 2023 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition -> [A4] Anpassung der Vorjahresangaben.

## Abschnitt (D): Vermögen

### 17 Geschäfts- oder Firmenwerte

#### Geschäfts- oder Firmenwerte

Zum 30. Juni 2024 gab es kein Triggering Event im Sinne des IAS 36 und daher auch keinen Impairment Test. Der Headroom für das Segment Value-add hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2023 verbessert, ist aber immer noch risikobehaftet.

### 18 Investment Properties

in Mio. €

<b>Stand: 1. Januar 2024</b>	<b>81.120,3</b>
Zugänge	99,8
Aktiviert Modernisierungskosten	319,4
Erhaltene Zuschüsse	-3,8
Umbuchungen von Sachanlagen	6,4
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	149,3
Umbuchungen zu Vorräten in Bau	-4,2
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-1.420,1
Abgänge	-84,4
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-1.432,0
Wertminderungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties	-2,9
Wertaufholungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties	5,9
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	27,8
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-150,3
<b>Stand: 30. Juni 2024</b>	<b>78.631,2</b>
<b>Stand: 1. Januar 2023</b>	<b>92.300,1</b>
Zugänge	228,7
Aktiviert Modernisierungskosten	820,5
Erhaltene Zuschüsse	-66,0
Umbuchungen nach Sachanlagen	-45,9
Umbuchungen von Sachanlagen	48,5
Umbuchungen nach geleisteten Anzahlungen	-1,6
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	161,9
Umbuchungen von Vorräten in Bau	649,8
Umbuchungen zu Vorräten in Bau	-384,5
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,9
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-740,4
Umbuchungen in aufgegebene Geschäftsbereiche	-619,4
Sonstige Umbuchungen	-14,2
Abgänge	-319,5
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-10.844,2
Wertminderungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties	-68,4
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	18,4
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-4,4
<b>Stand: 31. Dezember 2023</b>	<b>81.120,3</b>

In den Werten zum 30. Juni 2024 sind 354,4 Mio. € (31. Dezember 2023: 304,1 Mio. €) Vermögenswerte enthalten, die zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet sind, da sich ihr Fair Value nicht fortwährend verlässlich ermitteln lässt. In der Berichtsperiode wurde ein Wertberichtigungsbedarf dieser Projektentwicklungen in Höhe von 2,9 Mio. € und Wertaufholungen in Höhe von 5,9 Mio. € identifiziert. Die Wertminderungen wurden innerhalb der Linie Abschreibungen und Wertminderungen ausgewiesen und die Wertaufholungen innerhalb der Linie Sonstige betriebliche Erträge.

### 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 2023.

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 Zahlungszuflüsse und Zahlungsabflüsse 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, Schweden und Österreich erfolgte zusätzlich eine Plausibilisierung der Wertentwicklungen und des Wertniveaus durch die Gutachter CBRE GmbH und Savills Sweden SE. Diese erkennen den Portfoliowert zum 30. Juni 2024 als plausibel und marktkonform an.

Der Immobilienbestand von Vonovia findet sich in den Bilanzpositionen Investment Properties, Sachanlagen (selbst genutzte Immobilien), Immobilienvorräte, vertragliche Vermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte. Der Verkehrswert des Portfolios mit Wohn-

gebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen, Projektentwicklungen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 30. Juni 2024 auf 82.464,7 Mio. € (31. Dezember 2023: 83.927,7 Mio. €). Dies entspricht für das Immobilienportfolio einer Nettoanfangsrendite in Höhe von 2,9% (31. Dezember 2023: 2,8%). Für Deutschland resultiert daraus für den Bestand ein Ist-Mieten-Multiplikator von 24,6 (31. Dezember 2023: 25,1) und ein Marktwert pro m<sup>2</sup> in Höhe von 2.269 € (31. Dezember 2023: 2.297 € pro m<sup>2</sup>). Der Ist-Mieten-Multiplikator liegt für den Bestand in Schweden bei 17,1 (31. Dezember 2023: 17,9) und einem Marktwert pro m<sup>2</sup> von 2.041 € (31. Dezember 2023: 2.088 €), für Österreich bei 21,5 (31. Dezember 2023: 22,5) und einem Marktwert pro m<sup>2</sup> von 1.590 € (31. Dezember 2023: 1.612 €).

Der Ansatz der Inflationsrate im Bewertungsverfahren beträgt 2,0% (1. Halbjahr 2023: 2,1%). Für das österreichische Portfolio wurde für 48,6% (1. Halbjahr 2023: 48,4%) des Bestands ein Verkaufsszenario mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 2.406 € pro m<sup>2</sup> (1. Halbjahr 2023: 2.406 €) angenommen.

Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties belief sich im 1. Halbjahr 2024 auf -1.432,0 Mio. € (1. Halbjahr 2023: -6.382,9 Mio. €).

Die wesentlichen Bewertungsparameter der Investment Properties (Level 3) im Wohnimmobilienportfolio stellen sich zum 30. Juni 2024 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>30.06.2024</b>			
Berlin	23.388,8	22.685,6	703,3
Rhein-Main-Gebiet	6.475,7	6.163,6	312,1
Südliches Ruhrgebiet	5.076,8	5.065,6	11,1
Rheinland	4.975,5	4.963,6	12,0
Dresden	4.860,4	4.789,1	71,3
Hamburg	3.179,3	3.140,1	39,2
Hannover	2.766,4	2.764,0	2,4
Kiel	2.744,2	2.734,7	9,5
München	2.693,3	2.654,1	39,2
Stuttgart	2.226,8	2.223,3	3,5
Nördliches Ruhrgebiet	2.018,6	2.012,1	6,5
Leipzig	1.920,8	1.914,2	6,6
Bremen	1.402,8	1.398,4	4,4
Westfalen	1.090,7	1.088,8	1,9
Freiburg	718,0	716,9	1,2
Sonstige strategische Standorte	3.327,3	3.259,1	68,2
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>68.865,6</b>	<b>67.573,2</b>	<b>1.292,4</b>
Non-Strategic Standorte	376,8	299,9	76,9
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>69.242,4</b>	<b>67.873,1</b>	<b>1.369,3</b>
Vonovia Schweden**	6.259,4	6.259,4	0,0
Vonovia Österreich**	2.710,0	2.665,8	44,2

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. 4.252,9 Mio. € für Development, Pflege und Betreutes Wohnen, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 1.387,0 Mio. € Investment Properties. In der Bilanzposition Investment Properties ist darüber hinaus der Barwert i.Z.m. Auszahlungen für Nutzungsrechte i.H.v. 445,9 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
	316	17,04	8,79	2,3%	0,5%	4,9%	2,9%
	341	16,69	10,28	2,2%	1,1%	5,2%	3,2%
	336	14,84	7,92	1,8%	2,4%	4,9%	3,4%
	338	16,30	9,25	2,0%	1,6%	5,2%	3,4%
	303	16,26	7,25	2,0%	2,1%	5,1%	3,4%
	326	16,37	9,41	2,1%	1,1%	5,1%	3,2%
	326	16,23	8,26	2,0%	1,8%	5,3%	3,6%
	328	17,10	8,64	2,0%	1,5%	5,5%	3,8%
	327	16,86	13,32	2,3%	0,5%	5,2%	3,2%
	342	17,15	10,12	2,1%	1,2%	5,3%	3,4%
	337	15,36	7,04	1,5%	3,0%	5,2%	4,0%
	321	17,13	7,31	2,0%	2,2%	5,0%	3,3%
	333	15,32	7,79	2,0%	1,8%	5,1%	3,4%
	332	15,17	8,10	1,9%	1,8%	5,4%	3,7%
	340	17,16	9,51	2,0%	0,8%	4,9%	3,1%
	333	16,42	8,23	2,0%	2,4%	5,3%	3,6%
	<b>326</b>	<b>16,43</b>	<b>8,66</b>	<b>2,1%</b>	<b>1,5%</b>	<b>5,1%</b>	<b>3,2%</b>
	358	17,47	8,54	1,9%	2,2%	6,1%	4,2%
	<b>326</b>	<b>16,43</b>	<b>8,66</b>	<b>2,1%</b>	<b>1,5%</b>	<b>5,1%</b>	<b>3,2%</b>
	378	13,06	10,42	2,1%	2,0%	6,2%	4,1%
	n.a.	20,83	6,33	1,7%	2,5%	6,2%	n.a.

Regionalmarkt	Bewertungsergebnisse*		
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)	davon übrige Vermögens- arten (in Mio. €)
<b>31.12.2023</b>			
Berlin	23.881,0	23.782,6	98,4
Rhein-Main-Gebiet	6.610,7	6.587,0	23,7
Südliches Ruhrgebiet	5.168,6	5.157,5	11,1
Rheinland	5.045,8	5.022,0	23,9
Dresden	5.031,5	4.902,7	128,9
Hamburg	3.229,2	3.221,0	8,2
Hannover	2.886,6	2.868,0	18,6
Kiel	2.774,6	2.759,5	15,1
München	2.743,7	2.736,8	6,9
Stuttgart	2.249,5	2.243,1	6,5
Nördliches Ruhrgebiet	2.044,6	2.038,7	6,0
Leipzig	1.890,6	1.863,4	27,2
Bremen	1.439,3	1.435,6	3,6
Westfalen	1.091,3	1.086,3	4,9
Freiburg	727,1	717,2	9,9
Sonstige strategische Standorte	3.394,9	3.387,1	7,8
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>70.209,1</b>	<b>69.808,4</b>	<b>400,6</b>
Non-Strategic Standorte	409,0	390,8	18,2
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>70.618,1</b>	<b>70.199,3</b>	<b>418,9</b>
Vonovia Schweden**	6.402,5	6.402,5	0,0
Vonovia Österreich**	2.771,6	2.724,3	47,2

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. 4.135,4 Mio. € für Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 1.343,1 Mio. € Investment Properties.  
In der Bilanzposition Investment Properties ist darüber hinaus der Barwert i.Z.m. Auszahlungen für Nutzungsrechte i.H.v. 451,1 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 € 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
	307	16,67	8,62	2,3%	0,9%	4,9%	2,8%
	331	16,30	10,17	2,2%	1,2%	5,1%	3,2%
	326	14,39	7,79	1,8%	2,6%	4,8%	3,3%
	328	15,86	9,16	2,1%	1,7%	5,2%	3,4%
	295	15,97	7,20	2,1%	2,2%	5,1%	3,3%
	317	15,97	9,24	2,1%	1,2%	5,0%	3,2%
	316	15,85	8,11	2,0%	2,0%	5,2%	3,5%
	319	16,65	8,47	2,0%	1,6%	5,4%	3,7%
	318	16,44	13,07	2,3%	0,6%	5,2%	3,1%
	333	16,86	9,98	2,2%	1,3%	5,3%	3,4%
	328	14,95	6,93	1,6%	3,2%	5,1%	3,9%
	312	16,87	7,29	2,0%	2,7%	4,9%	3,2%
	325	14,99	7,61	2,0%	2,0%	4,9%	3,2%
	324	14,81	7,99	2,0%	2,0%	5,4%	3,7%
	331	16,73	9,42	2,0%	0,9%	4,9%	3,1%
	324	16,02	8,16	2,0%	2,5%	5,3%	3,6%
	<b>316</b>	<b>16,05</b>	<b>8,53</b>	<b>2,1%</b>	<b>1,7%</b>	<b>5,0%</b>	<b>3,2%</b>
	341	16,96	7,99	1,9%	2,2%	6,0%	4,2%
	<b>317</b>	<b>16,06</b>	<b>8,53</b>	<b>2,1%</b>	<b>1,7%</b>	<b>5,1%</b>	<b>3,2%</b>
	373	14,03	10,23	2,2%	1,6%	6,1%	4,0%
	n.a.	21,04	6,32	1,7%	2,5%	6,1%	n.a.

### 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 quantifi-

zierbar. 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

	Wertänderung in % bei geänderten Parametern		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/Inflation
Regionalmarkt	-10%/10 %	-10%/10 %	-0,5 %/+0,5 %-Punkte
<b>30.06.2024</b>			
Berlin	0,6/-0,6	1,9/-1,9	5,1/-5,2
Rhein-Main-Gebiet	0,5/-0,5	1,6/-1,6	3,6/-3,7
Südliches Ruhrgebiet	0,9/-0,9	2,4/-2,4	5,4/-5,5
Rheinland	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,1/-4,2
Dresden	0,8/-0,8	2,5/-2,5	5,4/-5,5
Hamburg	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,2/-4,3
Hannover	0,8/-0,8	2,2/-2,2	4,6/-4,7
Kiel	0,8/-0,8	2,2/-2,3	4,4/-4,5
München	0,4/-0,4	1,2/-1,2	3,2/-3,3
Stuttgart	0,6/-0,6	1,7/-1,7	3,6/-3,7
Nördliches Ruhrgebiet	1,2/-1,2	3,1/-3,1	5,8/-5,8
Leipzig	0,8/-0,8	2,7/-2,7	5,9/-6,0
Bremen	0,8/-0,8	2,3/-2,3	5,4/-5,4
Westfalen	0,8/-0,8	2,3/-2,3	4,7/-4,8
Freiburg	0,6/-0,6	2,0/-2,0	4,3/-4,4
Sonstige strategische Standorte	0,8/-0,8	2,3/-2,3	4,6/-4,7
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>0,7/-0,7</b>	<b>2,0/-2,0</b>	<b>4,7/-4,8</b>
Non-Strategic Standorte	0,7/-0,7	2,0/-2,0	3,8/-3,9
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>0,7/-0,7</b>	<b>2,0/-2,0</b>	<b>4,7/-4,8</b>
Vonovia Schweden*	0,6/-0,6	1,6/-1,6	4,3/-4,6
Vonovia Österreich*	n.a./n.a.	0,4/-0,4	0,3/-0,4

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

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.

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.

Des Weiteren können sich neben der Nachfrage auch andere Faktoren auf die genannten Parameter auswirken. Als Beispiel seien hier Änderungen im Wohnungsbestand, des Verkäufer- und Käuferverhaltens, politische Entscheidungen oder Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt aufgeführt.

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

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

	Wertänderung in % bei geänderten Parametern		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/Inflation
Regionalmarkt	-10%/10 %	-10%/10 %	-0,5 %/+0,5 %-Punkte
<b>31.12.2023</b>			
Berlin	0,6/-0,6	1,9/-1,9	5,2/-5,3
Rhein-Main-Gebiet	0,5/-0,5	1,6/-1,6	3,6/-3,7
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
Dresden	0,8/-0,8	2,4/-2,4	5,4/-5,4
Hamburg	0,6/-0,6	1,8/-1,8	4,2/-4,3
Hannover	0,7/-0,7	2,2/-2,2	4,7/-4,8
Kiel	0,8/-0,8	2,2/-2,3	4,5/-4,6
München	0,4/-0,4	1,2/-1,2	3,2/-3,4
Stuttgart	0,6/-0,5	1,7/-1,7	3,5/-3,7
Nördliches Ruhrgebiet	1,2/-1,1	3,1/-3,1	5,9/-5,9
Leipzig	0,8/-0,8	2,7/-2,7	6,0/-6,0
Bremen	0,9/-0,9	2,4/-2,4	5,8/-5,8
Westfalen	0,8/-0,8	2,3/-2,3	4,8/-4,8
Freiburg	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,2/-4,3
Sonstige strategische Standorte	0,8/-0,8	2,3/-2,3	4,6/-4,7
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>0,7/-0,7</b>	<b>2,0/-2,0</b>	<b>4,8/-4,9</b>
Non-Strategic Standorte	0,7/-0,7	2,2/-2,2	3,9/-4,0
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>0,7/-0,7</b>	<b>2,0/-2,0</b>	<b>4,8/-4,9</b>
Vonovia Schweden*	0,6/-0,6	1,7/-1,7	4,5/-4,8
Vonovia Österreich*	n.a./n.a.	0,4/-0,4	0,3/-0,4

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

## 19 Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte beinhalten Darlehensforderungen nach Berücksichtigung des Expected Credit Loss in Höhe von 823,2 Mio. € (31. Dezember 2023: 814,3 Mio. €) gegen die QUARTERBACK Immobilien-Gruppe, die zu marktüblichen Konditionen gewährt sind. Von diesen Darlehen sind 681,1 Mio. € (31. Dezember 2023: 664,8 Mio. €) als kurzfristig und 142,1 Mio. € (31. Dezember 2023: 149,5 Mio. €) als langfristig klassifiziert.

Aufgrund der Folgebewertung der langfristigen Call-Optionen, die Vonovia im Zusammenhang mit dem Verkauf von zwei Minderheitsbeteiligungen am sogenannten Südewo-Portfolio sowie am sogenannten Norddeutschland-Portfolio erhalten hat, ist der Bilanzwert im 1. Halbjahr um 63,0 Mio. € auf 901,0 Mio. € angestiegen (31. Dezember 2023: 838,0 Mio. €). Im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse wurde für die Call-Optionen – als wesentliche Einflussgröße – der WACC um +0,5 %/-0,5 % verändert, was eine erfolgswirksame Eigenkapitalveränderung von -106,0 Mio. €/+126,0 Mio. € zur Folge hätte.

Unter den übrigen Beteiligungen werden u. a. in Höhe von 179,3 Mio. € (31. Dezember 2023: 165,9 Mio. €) Anteile an der Vesteda Residential Fund FGR, Amsterdam, ausgewiesen.

## 20 Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

Vonovia ist am Stichtag an 17 Gemeinschafts- und 12 assoziierten Unternehmen beteiligt (31. Dezember 2023: 17 Gemeinschafts- und 11 assoziierte Unternehmen).

Die Veränderung zum 30. Juni 2024 resultiert aus der Umklassifizierung der Anteile an der Gropyus AG zu den nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen. Der Grund hierfür ist zum einen, dass die Anteile von 18,9 % auf 20,5 % gestiegen sind und zum anderen wurde in der Aufsichtsratssitzung vom 26. April 2024 Daniel Riedl zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats der Gropyus AG gewählt. Vor der Umklassifizierung wurden die Anteile gemäß IFRS 9 neu bewertet. Die Fair-Value-Änderung wurde erfolgsneutral ausgewiesen. Die Beteiligung wurde dann mit ihrem Buchwert von 82,7 Mio. € als eine nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlage klassifiziert.

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

Aufgrund der zeitlichen Nähe der Umklassifizierung zum Berichtsstichtag ist in der folgenden Tabelle auf die vorliegenden HGB-Zahlen abgestellt. Die Allokation der Gesamtgegenleistung ist aus demselben Grund zum 30. Juni 2024 vorläufig.

in Mio. €	30.06.2024 Gropypus AG
Langfristige Vermögenswerte	251,1
Kurzfristige Vermögenswerte	
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel- äquivalente	14,6
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	36,7
Summe kurzfristige Vermögenswerte	51,3
Langfristige Schulden	128,5
Kurzfristige Schulden	43,7
<b>Nettovermögen (100 %)</b>	<b>130,2</b>
Anteil des Konzerns in %	20,5 %
Anteil des Konzerns am Reinvermögen	26,7
Konzernanpassungen	56,0
<b>Buchwert der Unternehmensanteile</b>	<b>82,7</b>

Vonovia hält darüber hinaus 40 % an der nicht börsennotierten QUARTERBACK Immobilien AG mit Geschäftssitz in Leipzig, die per 30. Juni 2024 als assoziiertes Unternehmen klassifiziert wurde. Die QUARTERBACK Immobilien AG ist ein deutschlandweit agierender Projektentwickler mit Schwerpunkt im mitteldeutschen Raum. Durch die Beteiligung wird das Developmentgeschäft von Vonovia gestärkt.

Weiterhin ist Vonovia an elf (31. Dezember 2023: elf) nicht börsennotierten Finanzbeteiligungen der QUARTERBACK Immobilien AG mit Beteiligungsquoten zwischen jeweils

44 % bis 50 % (QUARTERBACK-Objektgesellschaften) beteiligt, die als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert wurden.

Die Fortschreibung der 40 %-igen Beteiligung an der nicht börsennotierten QUARTERBACK Immobilien AG sowie der elf nicht börsennotierten Finanzbeteiligungen der QUARTERBACK Immobilien AG wurde auf Basis der bis zum Aufstellungszeitpunkt verfügbaren Finanzinformation zum 31. März 2024 vorgenommen.

in Mio. €	31.12.2023 QUARTERBACK Immobilien AG	30.06.2024 QUARTERBACK Immobilien AG	31.12.2023 QUARTERBACK- Objektgesell- schaften	30.06.2024 QUARTERBACK- Objektgesell- schaften
Langfristige Vermögenswerte	752,3	746,3	235,0	237,4
Kurzfristige Vermögenswerte				
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel- äquivalente	90,1	67,7	16,1	12,6
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.494,5	1.518,0	480,3	487,6
Summe kurzfristige Vermögenswerte	1.584,6	1.585,7	496,4	500,2
Langfristige Schulden	595,7	655,5	139,1	200,7
Kurzfristige Schulden	1.537,1	1.494,3	409,0	357,5
Nicht beherrschende Anteile	39,5	38,7	10,9	11,0
<b>Nettovermögen (100 %)</b>	<b>164,6</b>	<b>143,5</b>	<b>172,3</b>	<b>168,4</b>
Anteil des Konzerns in %	40 %	40 %	44 % bis 50 %	44 % bis 50 %
Anteil des Konzerns am Reinvermögen	65,8	57,4	79,9	78,0
Konzernanpassungen	-51,3	-51,5	7,7	-0,2
<b>Buchwert der Unternehmensanteile</b>	<b>14,5</b>	<b>5,9</b>	<b>87,6</b>	<b>77,8</b>
Umsatzerlöse	427,5	110,2	101,6	15,9
Bestandsveränderungen	94,5	18,4	6,9	10,5
Zinserträge	6,0	1,5	7,8	1,6
Abschreibungen und Wertminderungen	-6,1	-1,3	-0,2	0,0
Zinsaufwendungen	-101,6	-27,6	-28,6	-8,1
Ertragsteuern	37,9	-3,8	6,6	-0,2
<b>Gewinn aus den fortgeführten Geschäftsbereichen (100 %) und Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr</b>	<b>-147,4</b>	<b>-20,9</b>	<b>-58,6</b>	<b>-3,8</b>

Aus der at-equity-Fortschreibung der Beteiligungen an der QUARTERBACK-Gruppe ergibt sich per 30. Juni 2024 ein negatives Ergebnis in Höhe von -18,4 Mio. € (1. Halbjahr 2023: -9,8 Mio. €).

Zusätzlich zu diesen Beteiligungen hält Vonovia Anteile an 16 (31. Dezember 2023: 16) weiteren Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden und derzeit von untergeordneter Bedeutung sind; notierte Marktpreise liegen nicht vor.

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

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

in Mio. €	31.12.2023	30.06.2024
Buchwert der Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	55,8	137,9
Anteil des Konzerns am Ergebnis der nicht wesentlichen at-equity einbezogenen Gesellschaften	10 % bis 50 %	10 % bis 50 %
<b>Anteiliges Gesamtergebnis</b>	<b>-2,5</b>	<b>-0,1</b>

Es bestehen im Bezug auf die weiteren 16 Unternehmen keine maßgeblichen finanziellen Verpflichtungen oder Garantien/Bürgschaften von Vonovia gegenüber den Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen.

## 21 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden sowie Vermögenswerte und Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche

### Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden

Im Zuge der Verkaufsbemühungen für ein Portfolio in Berlin konnte am 23. April 2024 erfolgreich ein notarieller Verkaufsvertrag vereinbart werden. Im Zuge der Transaktion werden zwei Gesellschaften mit rund 4.500 Wohneinheiten und einem Immobilienwert von rund 700,0 Mio. € veräußert. Der Vollzug der Transaktion wird für den 31. Dezember 2024 erwartet. Die Vermögenswerte und Schulden der zwei betroffenen bestandshaltenden Gesellschaften (Share Deal) werden daher in der Bilanz zum 30. Juni 2024 als Veräußerungsgruppe dargestellt. Die Vermögenswerte umfassen nahezu ausschließlich Investment Properties. Die Schulden umfassen im Wesentlichen passive latente Steuern.

Des Weiteren hat Vonovia am 26. Juli 2024 erfolgreich einen notariellen Verkaufsvertrag über rund 1.970 Wohneinheiten und sechs Gewerbeeinheiten vereinbart. Der Kaufpreis liegt mit rund 300,0 Mio. € leicht über den bis zum Zeitpunkt der Verhandlung bilanzierten Buchwerten der Verkaufsobjekte. Die Vermögenswerte werden daher in der Bilanz zum 30. Juni 2024 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit dem voraussichtlichen Kaufpreis dargestellt.

Gegenläufig wirkte sich der im 1. Halbjahr 2024 erfolgte Verkauf von Immobilienbeständen aus dem Segment Rental, die zum 31. Dezember 2023 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden eingestuft waren, aus.

### Wertminderungsaufwand bezüglich der Veräußerungsgruppe

Das Management geht derzeit von einem Kaufpreis aus, der dem Saldo der IFRS5-Vermögenswerte und Schulden abzüglich Veräußerungskosten entspricht.

In der Folge hat die Bewertung der Veräußerungsgruppe zum niedrigeren Wert aus ihrem Buchwert und ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten zu keinen Bewertungseffekten geführt.

### Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte und Schulden des aufgegebenen Geschäftsbereichs

Am 30. Juni 2024 umfassten die zum aufgegebenen Geschäftsbereich Pflege zugehörigen Vermögenswerte und Schulden Folgendes:

in Mio. €	31.12.2023	30.06.2024
Immaterielle Vermögenswerte	22,6	9,2
Sachanlagen	28,9	29,0
Investment Properties	619,4	532,2
Sonstige Vermögenswerte	40,3	28,3
<b>Langfristige Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>711,2</b>	<b>598,7</b>
Vorräte	0,9	0,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9,0	24,6
Sonstige Vermögenswerte	2,0	3,7
Laufende Ertragsteueransprüche	2,6	0,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	44,4	49,5
<b>Kurzfristige Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>58,9</b>	<b>78,8</b>
<b>Summe Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>770,1</b>	<b>677,5</b>

Das Absinken der langfristigen Vermögenswerte und Schulden des aufgegebenen Geschäftsbereichs resultiert aus der Veräußerung von Pflegeimmobilien im 1. Halbjahr 2024 mit einem Buchwert von 90,8 Mio. €.

in Mio. €	31.12.2023	30.06.2024
Rückstellungen	30,7	32,6
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	35,6	-
Verbindlichkeiten aus Leasing	3,6	3,0
Sonstige Verbindlichkeiten		0,1
Latente Steuerschulden	23,2	3,9
<b>Langfristige Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>93,1</b>	<b>39,6</b>
Rückstellungen	1,0	12,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11,2	4,4
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	0,8	-
Verbindlichkeiten aus Leasing	1,0	1,0
Laufende Ertragsteuern	11,4	0,3
Sonstige Verbindlichkeiten	23,5	17,3
<b>Kurzfristige Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>48,9</b>	<b>35,7</b>
<b>Summe Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>142,0</b>	<b>75,3</b>

Der Ergebnisbeitrag aus aufgegebenen Geschäftsbereichen setzt sich wie nachstehend dargestellt zusammen:

in Mio. €	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2023	01.04.- 30.06.2024
Umsatzerlöse aus der Vermietung				
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	132,0	145,6	67,5	73,8
<b>Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>132,0</b>	<b>145,6</b>	<b>67,5</b>	<b>73,8</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	-	87,7	-	87,7
Buchwert der veräußerten Immobilien	-	-90,8	-	-90,8
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>-</b>	<b>-3,1</b>	<b>-</b>	<b>-3,1</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-0,7	-22,2	-0,7	-22,2
Materialaufwand	-27,8	-26,4	-14,8	-11,9
Personalaufwand	-80,7	-90,5	-40,0	-47,0
Abschreibungen und Wertminderungen	-22,0	-9,6	-19,0	-9,6
Sonstige betriebliche Erträge	11,5	8,9	3,3	3,7
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten	0,1	0,1	0,0	-
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10,7	-9,4	-4,7	-4,9
Zinsaufwendungen	-0,6	-0,7	-0,4	0,1
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>1,1</b>	<b>-7,3</b>	<b>-8,8</b>	<b>-21,1</b>
Ertragsteuern	2,0	-0,4	4,2	1,3
<b>Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen (vor Bewertung des aufgegebenen Geschäftsbereichs)</b>	<b>3,1</b>	<b>-7,7</b>	<b>-4,6</b>	<b>-19,8</b>
Ergebnis aus der Bewertung des aufgegebenen Geschäftsbereichs	-	-13,4	-	-13,4
<b>Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>3,1</b>	<b>-21,1</b>	<b>-4,6</b>	<b>-33,2</b>

### **Kumulative Erträge oder Aufwendungen, die im sonstigen Ergebnis enthalten sind**

Es sind unter Berücksichtigung latenter Steuereffekte -10,0 Mio. € kumulatives Ergebnis aus der Bewertung von versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten, die in Verbindung mit der Veräußerungsgruppe stehen, im sonstigen Ergebnis enthalten. Die Gewinne und Verluste sind in Höhe von 2,4 Mio. € den Anteilseignern von Vonovia und in Höhe von 0,4 Mio. € den nicht beherrschenden Anteilseignern zuzurechnen.

### **Ergebnis je Aktie**

Das Ergebnis je Aktie des Periodenergebnisses der aufgegebenen Geschäftsbereiche beläuft sich zum 30. Juni 2024 auf -0,02 € (1. Halbjahr 2023: 0,00 €). Aufgrund der geringen Höhe der kumulativen Erträge und Aufwendungen, die im sonstigen Ergebnis enthalten sind, entspricht dies auch dem Ergebnis je Aktie des Gesamtergebnisses.

### **Cashflows aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich**

#### **Eckdaten der Kapitalflussrechnung**

in Mio. €	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2024
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	27,4	27,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-15,6	48,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-11,7	-70,6
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der aufgegebenen Geschäftsbereiche	0,1	5,1
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang</b>	<b>41,6</b>	<b>44,4</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>41,7</b>	<b>49,5</b>

### **Wertminderungsaufwand bezüglich des aufgegebenen Geschäftsbereichs**

Bei den Abschreibungen auf die Veräußerungsgruppe zum niedrigeren Wert aus ihrem Buchwert und ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten sind Wertminderungsaufwendungen von 13,4 Mio. € entstanden. Die Wertminderungsaufwendungen betreffen die Wertberichtigung des Kundenstamms in Höhe von 13,4 Mio. € innerhalb der Veräußerungsgruppe.

## Abschnitt (E): Kapitalstruktur

### 22 Eigenkapital

#### Entwicklung des Gezeichneten Kapitals

in €

Stand zum 1. Januar 2024	814.644.998,00
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 5. Juni 2024 (Aktiendividende)	8.207.927,00
<b>Stand zum 30. Juni 2024</b>	<b>822.852.925,00</b>

#### Entwicklung der Kapitalrücklage

in €

Stand zum 1. Januar 2024	2.681.238.631,83
Agio aus Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 5. Juni 2024 (Aktiendividende)	218.577.096,01
Transaktionskosten aus der Ausgabe neuer Aktien (nach latenten Steuern)	-224.301,00
Sonstige ergebnisneutrale Veränderungen	-2.141.606,06
<b>Stand zum 30. Juni 2024</b>	<b>2.897.449.820,78</b>

### Dividende

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 8. Mai 2024 wurde für das Geschäftsjahr 2023 eine Dividende in Höhe von 0,90 € pro Aktie beschlossen, in Summe 733.180.498,20 €.

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 30,93% der dividendenberechtigten Aktien für die Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 8.207.927 neue Aktien aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft nach § 5b der Satzung der Gesellschaft („Genehmigtes Kapital 2022“) zum Bezugspreis von 27,63 € mit einem Gesamtbetrag von 226.785.023,01 € ausgegeben. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 506.395.475,19 €.

### Genehmigtes Kapital

Das genehmigte Kapital 2022 reduzierte sich durch die Ausnutzung im Rahmen der Kapitalerhöhung in Höhe von 8.207.927,00 € von 214.204.999,00 € auf 205.997.072,00 € zum 30. Juni 2024. Das Bezugsrecht der Aktionäre für das genehmigte Kapital 2022 kann ausgeschlossen werden.

### Gewinnrücklagen und nicht beherrschende Anteile

Die neutralen Effekte in den Gewinnrücklagen und nicht beherrschenden Anteilen resultieren im Wesentlichen aus Transaktionen mit dem Co-Investor Apollo Capital Management L.P. Dabei wurden im 1. Halbjahr an die nicht beherrschenden Minderheiten 108,1 Mio. € ausgeschüttet. In der Folge wurde das Verhältnis zwischen Gewinnrücklagen und nicht beherrschenden Anteilen im Eigenkapital um 63,4 Mio. € angepasst.

### 23 Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2023		30.06.2024	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
gegenüber Kreditinstituten	14.283,2	632,4	13.198,9	1.261,3
gegenüber anderen Kreditgebern	25.353,3	2.397,7	25.518,5	2.679,4
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	230,5	-	194,3
	<b>39.636,5</b>	<b>3.260,6</b>	<b>38.717,4</b>	<b>4.135,0</b>

Die 2024 begebene CHF-Unternehmensanleihe sowie die GBP-Unternehmensanleihe werden nach den anzuwendenden IFRS-Regelungen zum Stichtagskurs umgerechnet. Unter Berücksichtigung des durch das abgeschlossene Zinssicherungsgeschäft festgeschriebenen Sicherungskurses lägen diese Finanzverbindlichkeiten insgesamt um 4,0 Mio. € (31. Dezember 2023: - Mio. €) unter dem bilanzierten Wert.

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

in Mio. €	31.12.2023	30.06.2024
Unternehmensanleihe (CHF)*	-	159,3
Unternehmensanleihe (GBP)*	-	465,1
Unternehmensanleihe (SEK)*	121,2	139,7
Unternehmensanleihe (EMTN)*	18.464,0	17.799,3
Unternehmensanleihe (EMTN Green Bond)*	2.136,9	2.136,9
Unternehmensanleihe (EMTN Social Bond)*	2.075,7	2.925,7
Unternehmensanleihe (Deutsche Wohnen)*	1.760,7	1.760,7
Namensschuldverschreibungen*	600,0	600,0
Inhaberschuldverschreibungen*	1.260,2	1.260,2
Schuldscheindarlehen*	1.045,0	1.045,0
Commercial Paper*	500,0	-
Hypothekendarlehen**	14.755,4	14.442,0
	<b>42.719,1</b>	<b>42.733,9</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 12.523,9 Mio. € (31. Dezember 2023: 12.682,1 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)**

Am 15. Januar 2024 erfolgte die planmäßige Rückzahlung einer Anleihe über 328,6 Mio. €.

Am 8. April 2024 erfolgte die planmäßige Rückzahlung einer Anleihe über 336,1 Mio. €.

#### **Rückzahlung von Fremdwährungsanleihen**

Eine weitere in schwedischer Krone begebene Anleihe über 500,0 Mio. SEK (ca. 48,4 Mio. €) wurde am 8. April 2024 planmäßig zurückgeführt.

#### **Rückzahlung von Commercial Paper**

Im Januar und Februar 2024 wurden mehrere Ziehungen unter dem Commercial-Paper-Programm über insgesamt 500,0 Mio. € zurückgeführt.

Zum Stichtag 30. Juni 2024 standen unter dem Commercial-Paper-Programm der Vonovia SE keine Emissionen aus.

#### **Rückzahlung von besicherten Finanzierungen**

Mit einem Volumen von insgesamt 138,7 Mio. € wurden am 31. März 2024 zwei endfällige und besicherte Darlehen zurückgezahlt.

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

Am 10. April 2024 hat Vonovia einen unbesicherten Social Bond mit einem Kupon von 4,25 % und einer Laufzeit von 10 Jahren über 850,0 Mio. € begeben.

#### **Fremdwährungsanleihen**

Am 18. Januar 2024 hat Vonovia eine unbesicherte Anleihe über 400,0 Mio. GBP (ca. 465,1 Mio. €) mit 12-jähriger Laufzeit und einem Kupon von 5,5 % (4,55 % nach Währungsabsicherung) emittiert.

Vonovia hat am 14. Februar 2024 eine weitere unbesicherte Anleihe über 150,0 Mio. CHF (ca. 159,3 Mio. €) begeben, die eine 5-jährige Laufzeit und einen Kupon von 2,565 % (4,16 % nach Währungsabsicherung) hat.

Vonovia hat im Rahmen eines Private Placement am 19. Juni 2024 eine Anleihe über 750,0 Mio. schwedische Kronen (ca. 66,9 Mio. €) mit 2-jähriger Laufzeit platziert. Die Anleihe ist variabel verzinst (3M STIBOR zzgl. 1,30 % Marge; 4,51 % nach Zins- und Währungssicherung) und im sozialen Format (Social Bond) ausgestaltet.

#### **Besicherte Finanzierung**

Am 28. März 2024 wurde eine besicherte Finanzierung über 150,0 Mio. € mit der Ergo ausgezahlt, die im Dezember 2023 unterzeichnet worden ist.

## 24 Leasingverhältnisse

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen im Sinne des IFRS 16 zum 30. Juni 2024 im Vergleich zum 31. Dezember 2023.

### Entwicklung der Nutzungsrechte

in Mio. €	31.12.2023	30.06.2024
Nutzungsrechte		
Erbbaurechte	1.798,0	1.771,0
Zwischenmietverträge	0,5	0,4
<b>Nutzungsrechte in den Investment Properties</b>	<b>1.798,5</b>	<b>1.771,4</b>
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	32,2	32,0
Gewerbemietverträge	48,3	57,1
Wärmelieferverträge	78,0	72,2
KFZ-Leasing	4,9	5,5
IT-Leasing	1,0	1,0
Messtechnik	22,1	19,6
<b>Nutzungsrechte in den Sachanlagen</b>	<b>186,5</b>	<b>187,4</b>
	<b>1.985,0</b>	<b>1.958,8</b>

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen im Sinne des IFRS 16 zum 30. Juni 2024 im Vergleich zum 31. Dezember 2023.

### Entwicklung der Leasingverbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2023		30.06.2024	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Verbindlichkeiten aus Leasing</b>				
Erbbaurechte (IAS 40)	469,3	12,2	471,7	12,5
Zwischenmietverträge	-	0,5	0,0	0,3
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	33,4	0,2	32,8	0,2
Gewerbemietverträge	38,5	11,7	46,5	12,6
Wärmelieferverträge	67,2	11,8	61,8	11,4
KFZ-Leasing	2,6	2,3	2,9	2,7
IT-Leasing	0,5	0,5	0,6	0,4
Messtechnik	17,8	4,7	15,6	4,6
	<b>629,3</b>	<b>43,9</b>	<b>631,9</b>	<b>44,7</b>

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

### 25 Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Vonovia hatte zum 30. Juni 2024 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. 2023	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06. 2023	01.01.- 30.06.2024	31.12. 2023	30.06.2024	31.12. 2023	30.06.2024	31.12. 2023	30.06.2024
Tochterunternehmen (nicht konsolidiert)	-	0,0	-	0,1	-	0,0	0,0	0,0	-	-
Assoziierte Unternehmen	27,8	26,3	7,8	1,1	666,2	719,1	2,8	3,6	422,2	332,2
Gemeinschaftsunternehmen	0,3	7,6	54,9	44,6	171,1	169,1	0,2	0,3	22,3	29,5
Sonstige nahestehende Unternehmen	-	-	-	-	0,3	-	-	0,4	57,4	-
	<b>28,1</b>	<b>33,9</b>	<b>62,7</b>	<b>45,8</b>	<b>837,6</b>	<b>888,2</b>	<b>3,0</b>	<b>4,3</b>	<b>501,9</b>	<b>361,7</b>

Zum 30. Juni 2024 ist erstmalig die Gropyus AG als assoziiertes Unternehmen ausgewiesen (siehe Kapitel [D20] Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen). Gegenüber der Gropyus AG bestehen zum 30. Juni 2024 Darlehensforderungen in Höhe von 23,0 Mio. €.

Hinsichtlich der Vorstandsanstellungsverträge und des darin enthaltenen IFRS-2-Programms verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023.

## Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

### 26 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

#### Bewertungskategorien und Klassen:

in Mio. € Buchwerte  
30.06.2024

Vermögenswerte	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	1.501,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	457,7
Finanzielle Vermögenswerte	
Forderungen aus Finanzierungsleasing	14,7
Sonstige kurzfristige finanzielle Forderungen aus dem Finanzverkehr*	322,2
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	198,6
Sonstige Ausleihungen	6,2
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	740,2
Langfristige Wertpapiere	6,0
Übrige Beteiligungen	261,1
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges – keine Bewertungskategorie des IFRS 9	10,0
Call-Option auf EK-Instrumente	901,0
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	64,2
<b>Schulden</b>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	440,7
Unternehmensanleihen	25.249,0
Übrige originäre finanzielle Verbindlichkeiten	17.603,4
Derivate und Andienungsrechte	
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	318,3
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	8,7
Cashflow Hedges – keine Bewertungskategorie des IFRS 9	19,4
Verbindlichkeiten aus Leasing	676,6
Verbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	154,4
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	194,9

\* 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 ohne Reklassifizierung	Hedge Accounting keine Bewertungska- tegorie des IFRS 9	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16	Fair Value 30.06.2024	Fair-Value- Hierarchiestufe
1.501,0					1.501,0	n.a.
457,7					457,7	n.a.
				14,7		n.a.
322,2					322,2	2
198,6					202,2	2
6,2					6,2	2
740,2					740,2	2
		6,0			6,0	1
		261,1			261,1	2
	-1,2		11,2		10,0	2
	901,0				901,0	3
	64,2				64,2	2
440,7					440,7	n.a.
25.249,0					22.276,4	1
17.603,4					15.780,3	2
318,3					227,0	3
	8,7				8,7	2
	8,5		10,9		19,4	2
				676,6		n.a.
154,4					154,4	n.a.
194,9					194,9	n.a.

**Bewertungskategorien und Klassen:**Buchwerte  
31.12.2023

in Mio. €

**Vermögenswerte**

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	1.374,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	593,2
Finanzielle Vermögenswerte	
Forderungen aus Finanzierungsleasing	15,7
Sonstige kurzfristige finanzielle Forderungen aus dem Finanzverkehr*	318,1
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	187,6
Sonstige Ausleihungen	21,6
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	682,9
Langfristige Wertpapiere	5,9
Übrige Beteiligungen	321,7
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges – keine Bewertungskategorie des IFRS 9	8,9
Call-Option auf EK-Instrumente	838,0
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	63,8

**Schulden**

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	493,4
Unternehmensanleihen	24.428,7
Übrige originäre finanzielle Verbindlichkeiten	18.468,4
Derivate und Andienungsrechte	
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	316,2
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	10,6
Cashflow Hedges – keine Bewertungskategorie des IFRS 9	48,7
Verbindlichkeiten aus Leasing	673,2
Verbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	154,1
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	198,4

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

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

- > Leistungen an Arbeitnehmer gemäß IAS 19: Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen in Höhe von 2,3 Mio. € (31. Dezember 2023: 2,5 Mio. €).
- > Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung von 1,2 Mio. € (31. Dezember 2023: 1,5 Mio. €).
- > Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 480,0 Mio. € (31. Dezember 2023: 512,4 Mio. €).

**Wertansatz Bilanz  
in Übereinstimmung mit IFRS 9**

Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs- neutral ohne Reklassifizierung	Hedge Accounting keine Bewertungska- tegorie des IFRS 9	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16	Fair Value 31.12.2023	Fair-Value- Hierarchiestufe
1.374,4					1.374,4	n.a.
593,2					593,2	n.a.
				15,7		n.a.
318,1					318,1	2
187,6					191,5	2
21,6					21,6	2
682,9					682,9	2
		5,9			5,9	1
		321,7			321,7	2
	-2,8		11,7		8,9	2
	838,0				838,0	3
	63,8				63,8	2
493,4					493,4	n.a.
24.428,7					21.386,5	1
18.468,4					17.087,8	2
316,2					220,9	3
	10,6				10,6	2
	0,1		48,6		48,7	2
				673,2		n.a.
154,1					154,1	n.a.
198,4					198,4	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. €	30.06.2024	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Vermögenswerte</b>				
Investment Properties	78.631,2			78.631,2
Finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	6,0	6,0		
Übrige Beteiligungen	261,1		261,1	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties	1.323,4		1.323,4	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges	10,0		10,0	
Call-Option auf EK-Instrumente	901,0			901,0
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	64,2		64,2	
<b>Schulden</b>				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Cashflow Hedges	19,4		19,4	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	8,7		8,7	

in Mio. €	31.12.2023	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Vermögenswerte</b>				
Investment Properties	81.120,3			81.120,3
Finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	5,9	5,9		
Übrige Beteiligungen	321,7		321,7	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties	313,1		313,1	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges	8,9		8,9	
Call-Option auf EK-Instrumente	838,0			838,0
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	63,8		63,8	
<b>Schulden</b>				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Cashflow Hedges	48,7		48,7	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	10,6		10,6	

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 2023 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 derivativen 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 15 und 205 Basispunkten. Die eigenen Risikoaufschläge handelten zum selben Stichtag laufzeitabhängig zwischen 60 und 190 Basispunkten. Hinsichtlich der Marktwerte der Währungsswaps wurden Risikoaufschläge von 155 Basispunkten (GBP-Bonds), 65 Basispunkten (SEK-Bond) bzw. 100 Basispunkten (CHF-Bond) berücksichtigt.

Im Rahmen der Bewertung der aktuellen Währungsswaps werden die Währungs-Cashflows per EUR/GBP, EUR/SEK respektive EUR/CHF FX Forward Kurve in EUR umgewandelt und anschließend alle EUR-Cashflows mit der EUR ESTR-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.

Das maximale Ausfallrisiko ist bei den Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken auf die Marge und die Kosten der Rückabwicklung beschränkt, da das rechtliche Eigentum der veräußerten Immobilien bis zum Zahlungseingang als Sicherheit 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 2023 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). Darüber hinaus bestehen Rechtsstreitigkeiten mit einem Sozialversicherungsträger. Die diesbezüglich erwartete Schadenshöhe wurde mit 150,0-375,0 Mio. € angesetzt, bei unveränderter Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 %. Keine der Rechtsstreitigkeiten wird für sich genommen wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage von Vonovia haben.

Bochum, den 26. Juli 2024



Rolf Buch  
(CEO)



Arnd Fittkau  
(CRO)



Philip Grosse  
(CFO)



Daniel Riedl  
(CDO)



Ruth Werhahn  
(CHRO)