

VONOVIA SE

Halbjahres- bericht 2024/H1



VONOVIA

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	H1 2023*	H1 2024	Veränderung in %	12M 2023
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	1.299,8	1.266,5	-2,6	2.583,8
Adjusted EBITDA Rental	1.209,0	1.191,6	-1,4	2.401,7
Adjusted EBITDA Value-add	44,1	56,8	28,8	105,5
Adjusted EBITDA Recurring Sales	37,0	22,2	-40,0	63,4
Adjusted EBITDA Development*	9,7	-4,1	-	13,2
Adjusted EBITDA der aufgegebenen Geschäftsbereiche	24,2	25,1	3,7	53,9
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	945,8	887,2	-6,2	1.866,2
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in €**	1,19	1,09	-8,3	2,31
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten	882,5	804,3	-8,9	1.730,2
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten pro Aktie in €**	1,11	0,99	-10,9	2,12
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties*	-6.382,2	-1.432,0	-77,6	-10.651,2
Ergebnis vor Steuern (EBT)*	-5.869,8	-588,3	-90,0	-9.185,2
Periodenergebnis	-4.130,4	-529,2	-87,2	-6.756,2
Operating Free Cash-Flow	764,5	800,3	4,7	1.414,8
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	911,4	1.127,8	23,7	1.901,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-346,2	114,4	-	-825,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-186,3	-1.107,8	>100	-961,0
Gesamtsumme Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau*	706,4	673,8	-4,6	1.527,0
davon Instandhaltungsleistungen*	313,6	332,3	6,0	722,5
davon Modernisierung und Bestandsinvestitionen*	254,3	243,2	-4,4	513,3
davon Neubau*	138,5	98,3	-29,0	291,2

Bilanzielle Kennzahlen/Financial Covenants in Mio. €	31.12.2023	30.06.2024	Veränderung in %
Verkehrswert des Immobilienbestands	83.927,7	82.464,7	-1,7
EPRA NTA	38.140,9	36.603,7	-4,0
EPRA NTA pro Aktie in €***	46,82	44,48	-5,0
LTV in %	47,3	48,2	0,9 pp
Net Debt/EBITDA	15,6x	16,1x	0,5x
ICR	4,0x	3,6x	-0,4x

Nichtfinanzielle Kennzahlen	H1 2023	H1 2024	Veränderung in %	12M 2023
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	618.516	614.578	-0,6	617.343
davon eigene Wohnungen	548.080	542.881	-0,9	545.919
davon Wohnungen Dritter	70.436	71.697	1,8	71.424
Anzahl erworbener Einheiten	63	-	-100,0	63
Anzahl verkaufter Wohnungen	1.282	3.869	>100	3.838
davon Recurring Sales	628	921	46,7	1.590
davon Non Core/Sonstiges	654	2.948	>100	2.248
Anzahl neu gebauter Wohnungen	1.193	1.655	38,7	2.425
davon für den eigenen Bestand	962	637	-33,8	1.309
davon für den Verkauf an Dritte	231	1.018	>100	1.116
Leerstandsquote in %	2,2	2,2	-	2,0
Monatliche Ist-Miete in €/m ²	7,58	7,86	3,7	7,74
Mietsteigerung organisch in %	3,5	3,8	0,3 pp	3,8
CO ₂ -Intensität in Deutschland in kg CO ₂ e/m ²	32,6	31,5	-3,4	31,7
Mitarbeiter, Anzahl (zum 30. Juni/31. Dezember)*	11.891	12.087	1,6	11.977

* Vorjahreswerte 2023 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition.

** Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.

*** Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

Inhalt

Konzernzwischenlagebericht –

Geschäftsentwicklung im 1. Halbjahr 2024

- 2 Im Überblick
- 4 Vonovia SE am Kapitalmarkt
- 7 Wirtschaftliche Entwicklung im 1. Halbjahr 2024
- 22 Chancen und Risiken
- 23 Geschäftsausblick

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

- 26 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 27 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 28 Konzernbilanz
- 30 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 32 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 34 Konzernanhang

Informationen

- 70 Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht
- 71 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 72 Bestandsinformationen
- 74 Finanzkalender, Kontakt

Konzernzwischen- lagebericht – Geschäfts- entwicklung im 1. Halbjahr 2024

Im Überblick

- > Unverändert positive Mietentwicklung im Kerngeschäft Rental bei hohen Kundenzufriedenheitswerten und nahezu Vollvermietung.
- > Im 2. Quartal höhere Immobilien-Transaktionsvolumina und Bodenbildung bei Immobilienwerten.
- > Erfolgreiche Veräußerung von Portfolios des Pflegegeschäfts.

2	Im Überblick
4	Vonovia SE am Kapitalmarkt
7	Wirtschaftliche Entwicklung im 1. Halbjahr 2024
22	Chancen und Risiken
23	Geschäftsausblick

Nachhaltige Ertragskraft

Adjusted EBT*

in Mio. €



Adjusted EBT pro Aktie (€)*

* Fortgeführte Geschäftsbereiche.

Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistung

Investitionen*

in Mio. €



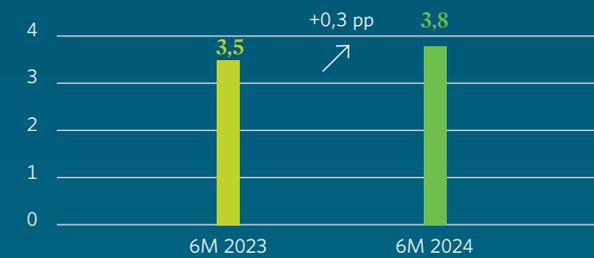
Instandhaltungsleistungen, Modernisierung & Bestandsinvestitionen, Neubau

* Fortgeführte Geschäftsbereiche.

Organisches Mietwachstum

Mietsteigerung organisch

in %



Leerstand

Leerstandsquote

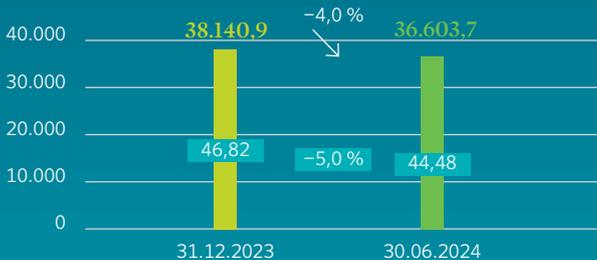
in %



Nettovermögen

EPRA NTA

in Mio. €



EPRA NTA pro Aktie

Verkehrswert des Immobilienbestands

Verkehrswert

in Mio. €



Vonovia SE am Kapitalmarkt

Die Vonovia Aktie

Die Einschätzung zur Zinsentwicklung war auch im 1. Halbjahr 2024 das dominierende Thema an den Börsen. Dabei hat sich die im 4. Quartal 2023 vorherrschende Erwartungshaltung von kurzfristig bevorstehenden Zinssenkungen in den USA und Europa bisher nicht erfüllt. Zwar hat die EZB am 6. Juni 2024 den Leitzins wie erwartet um 25 Basispunkte gesenkt, aber die Markteinschätzung zum Timing und Umfang weiterer Zinssenkungen hat sich weiter nach hinten verschoben. Neben weiterhin vorherrschenden geopolitischen Risiken dürfte die Zinsentwicklung auch im 2. Halbjahr eine maßgebliche Rolle an den Kapitalmärkten spielen.

In diesem Umfeld konnte der Deutsche Aktienindex DAX 40 mit 8,9% zwar eine positive Performance aufweisen, der europäische Immobiliensektor zeigte jedoch aufgrund seiner starken negativen Korrelation mit Zinsen und Staatsanleihen in den ersten sechs Monaten eine rückläufige Entwicklung und beendete das 1. Halbjahr 5,2% unter dem Schlusskurs von 2023.

Die Vonovia Aktie notierte am Ende des 1. Halbjahres 2024 bei 26,55 € und damit 7,0% unter dem Schlusskurs von 2023. Auch hier sehen wir das Thema Zinsen als den wesentlichen Treiber.

Wir beobachten daher weiterhin ein Auseinanderlaufen der Kapitalmarkterwartung einerseits und der nach wie vor attraktiven Marktsituation für Wohnimmobilien andererseits. Die Wohnungsmärkte, in denen wir aktiv sind, kennzeichnen sich durch einen hohen Nachfrageüberhang, der sich zunehmend positiv auf die Mietentwicklung auswirkt.

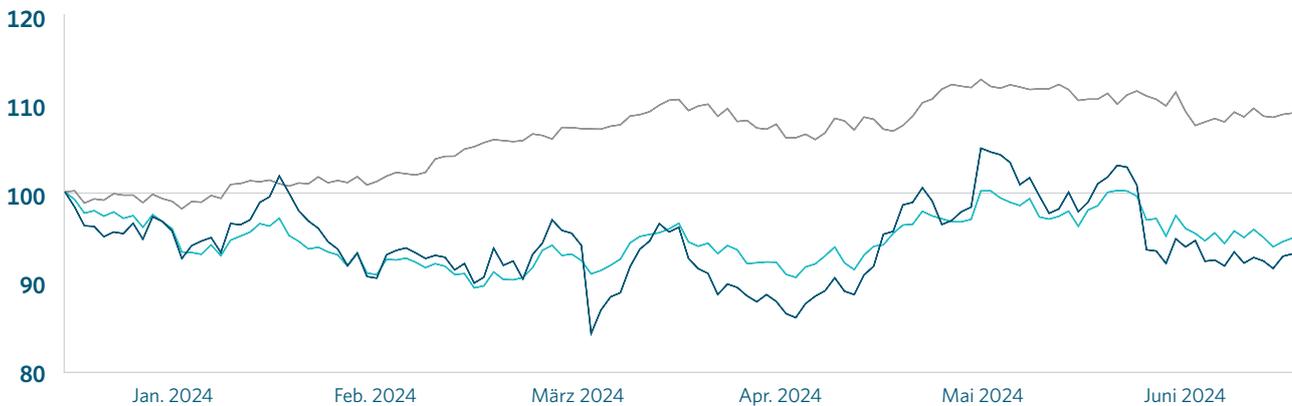
Somit sind wir unverändert zuversichtlich, dass die fundamentalen Rahmenbedingungen in unseren Märkten langfristig für eine positive Entwicklung sorgen dürften. Hier sind neben dem aus Eigentümersicht günstigen Verhältnis zwischen Nachfrage und Angebot in urbanen Regionen vor allem die strukturelle Dynamik auf der Einnahmenseite sowie die Unterstützung durch die wesentlichen Megatrends zu nennen.

Die Marktkapitalisierung betrug zum 30. Juni 2024 rund 21,8 Mrd. €.

Entwicklung des Aktienkurses

■ Vonovia SE ■ DAX ■ FTSE EPRA Europe
in %

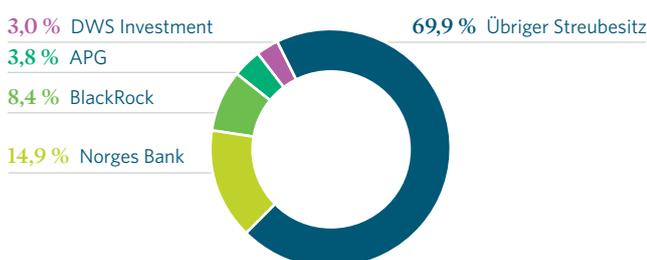
Source: FactSet



Aktionärsstruktur

Das nachfolgende Diagramm zeigt den Anteilsbesitz nach eigenen Erhebungen und/oder gemäß den von Aktionären gemeldeten Stimmrechten nach §§ 33, 34 WpHG, bezogen auf das aktuelle Grundkapital.

Wesentliche Anteilseigner (per 30. Juni 2024)



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 2024 betrug der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 85,1%. 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 kommen ca. 190.000 Privataktionäre, die einen Anteil von ca. 9,5% des Gesamtkapitals repräsentieren.

Hauptversammlung

Am 8. Mai 2024 fand die ordentliche Hauptversammlung der Vonovia SE in virtueller Form statt. Insgesamt waren 68,67% des Grundkapitals anwesend.

Die Aktionärinnen und Aktionäre stimmten sämtlichen Beschlussvorschlägen mit meist großer Mehrheit zu. Einzig der Beschlussvorschlag zur Billigung einzelner Anpassungen im Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder fand keine Mehrheit und wird daher Teil der Tagesordnung der nächsten ordentlichen Hauptversammlung sein.

Die Hauptversammlung folgte u. a. auch dem Dividenden-vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand in Höhe von 0,90 €, was einer Dividendenrendite von 3,2% entspricht, bezogen auf den Schlusskurs des Jahres 2023 von 28,54 €. Den Aktionärinnen und Aktionären stand es frei, zwischen einer Bar- und einer Aktiendividende zu wählen. Es entschieden sich 30,93% für die Dividende in Form von Aktien.

Investor-Relations-Aktivitäten

Die Vonovia SE pflegt einen transparenten und kontinuierlichen Dialog mit ihren Aktionären und potenziellen Investoren. Auch in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2024 führten wir unsere Roadshows und Gespräche sowohl virtuell als auch physisch durch. Insgesamt nahmen wir an zehn Investorenkonferenzen teil und führten 19 Roadshow-tage 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 Themengebiete Zinsen, Kapitalstruktur und Wachstum dominierten die Gespräche in den ersten sechs Monaten 2024.

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.

Analysteneinschätzungen

Per 30. Juni 2024 verfassten 25 nationale und internationale Analysten Research-Studien über Vonovia. Der durchschnittliche Zielkurs lag bei 32,56 €. Es sprachen 72% eine Kaufempfehlung, 12% eine Halten-Empfehlung sowie 16% eine Verkaufsempfehlung aus.

Informationen zur Aktie (Stand 30. Juni 2024)

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 € 14,71 €*
Gesamtaktienanzahl	822.852.925
Grundkapital	822.852.925 €
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, 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 2024

Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und eine positive Mietentwicklung zeichnete das Kerngeschäft Rental im 1. Halbjahr 2024 aus. Mit einer Leerstandsquote von 2,2 % zum Ende des 1. Halbjahres 2024 (Ende des 1. Halbjahres 2023: 2,2 %) war der Wohnimmobilienbestand von Vonovia nahezu voll vermietet.

Im zweiten Quartal 2024 zeigten sich höhere Immobilien-Transaktionsvolumina sowie eine Bodenbildung bei den Immobilienwerten. Die leichte Senkung des EZB-Leitzinses im Juni 2024 wird zukünftige Transaktionen insbesondere in den Segmenten Recurring Sales und Development voraussichtlich begünstigen.

Der Kundenzufriedenheitsindex CSI lag im 2. Quartal 2024 um 7,1 Prozentpunkte über dem Vergleichswert des Vorjahres. Bei der Durchschnittsbetrachtung ergibt sich für die Kundenzufriedenheit im bisherigen Jahr 2024 ein um 3,5 Prozentpunkte höherer Wert als für das Gesamtjahr 2023.

Am 18. Januar 2024 hat Vonovia erstmals eine Anleihe in Pfund Sterling emittiert. Die unbesicherte Anleihe hat einen Kupon von 5,5 % (4,55 % nach Währungsabsicherung) und eine Laufzeit von 12 Jahren. Das Volumen betrug 400 Mio. GBP (ca. 465,1 Mio. €).

Eine weitere unbesicherte Anleihe über 150 Mio. CHF (ca. 159,3 Mio. €) konnte durch Vonovia am 14. Februar 2024 erfolgreich in der Schweiz platziert werden. Diese Anleihe hat eine Laufzeit bis 2029 und einen Kupon von 2,565 % (4,16 % nach Währungsabsicherung).

Mit diesen beiden Anleihen erschließt sich Vonovia weitere Finanzmärkte sowie potenzielle Fremdkapitalinvestoren und nutzt gleichzeitig Arbitragevorteile.

Vonovia hat am 10. April 2024 einen unbesicherten Social Bond mit einem Kupon von 4,25 % und einer Laufzeit von 10 Jahren begeben. Das Volumen betrug 850 Mio. €. Die Anleihebedingungen stimmen mit dem im Februar 2022 definierten Sustainable Finance Framework des Unternehmens überein.

Darüber hinaus hat Vonovia am 8. April 2024 in Schweden einen 2-jährigen Social Bond über 500 Mio. SEK (ca. 50 Mio. €) zurückgeführt.

Am selben Tag erfolgte darüber hinaus die planmäßige Rückzahlung einer Anleihe über 336,1 Mio. €.

Hinsichtlich der Verkaufsbemühungen des Pflegebereichs konnten Verkäufe von sechs Objekten erfolgreich abgeschlossen werden. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass der Verkauf des aufgegebenen Geschäftsbereichs bis zum 31. Dezember 2024 erfolgen wird.

Für ein Portfolio in Berlin konnte am 23. April 2024 erfolgreich ein notarieller Verkaufsvertrag vereinbart werden. Im Zuge der Transaktion mit zwei landeseigenen Berliner Wohnungsbaugesellschaften werden in einem Share Deal rund 4.500 Wohneinheiten mit einem Immobilienwert von rund 700,0 Mio. € veräußert. Der Vollzug der Transaktion wird für den 31. Dezember 2024 erwartet.

Des Weiteren hat Vonovia 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.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 8. Mai 2024 wurde für das Geschäftsjahr 2023 eine Dividende in Höhe von 0,90 € je 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 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 mit einem Gesamtbetrag von 226.785.023,01 € ausgegeben. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 506.395.475,19 €.

Ab dem Geschäftsjahr 2024 wurde ein modifiziertes Steuerungssystem eingeführt, welches mit der Hauptsteuerungsgröße Adjusted EBT klarer auf Renditeorientierung und Innenfinanzierung ausgerichtet ist. Diese Steuerungskennzahl ist zukünftig auch die Hauptreferenzgröße für die Dividendenpolitik. Aufbauend auf dem Adjusted EBT wird auf einen Operativen Free Cash-Flow (OFCF) als führende Innenfinanzierungskennzahl übergeleitet. Dieser Operating Free Cash-Flow zeigt die operative Leistungsfähigkeit zur Generierung von Zahlungsmittelüberschüssen und damit die Innenfinanzierungskraft.

Erstmalig wurde am 28. März 2024 durch die Rating-Agentur Fitch ein weiteres Investment-Grade-Rating für Vonovia vergeben. Dieses lautet BBB+ mit stabilem Ausblick. Positiv werden in der Analyse die Stabilität des regulierten Mietwohnungsmarkts in Deutschland, die hohe Nachfrage nach Wohnungen und der sehr hohe Vermietungsstand von 98 % bei Vonovia hervorgehoben.

Umfeldentwicklung

Nach einer längeren Stagnationsphase gelang der EU-Wirtschaft laut Europäischer Kommission zu Jahresbeginn ein Comeback. Mit 0,3 % lag das Wirtschaftswachstum im 1. Quartal 2024 zwar noch unter dem geschätzten Potenzial, übertraf aber die Erwartungen. Die Voraussetzungen für eine allmähliche Beschleunigung der Wirtschaftsaktivitäten in diesem und im nächsten Jahr sind weiterhin gegeben. Die deutsche Wirtschaft ist laut Statistischem Bundesamt (Destatis) mit einem leichten Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP, 1. Quartal 2024 +0,2 % zum Vorquartal) in das Jahr 2024 gestartet, nachdem es zum Jahresende 2023 noch zurückgegangen war. Exporte und Investitionen lieferten positive Impulse für die Wirtschaftsleistung, während aber eine Erholung der privaten Konsumausgaben ausblieb. Die Erholung der Konjunktur kommt laut IfW Kiel nur mühsam voran. Das Geschäfts- und Konsumklima befindet sich trotz Aufwärtstendenz weiterhin auf niedrigem Niveau. In Schweden wuchs das BIP im gleichen Zeitraum laut Statistik Schweden (SCB) um 0,7 %. Der Aufschwung ist insbesondere auf Vorratsveränderungen zurückzuführen. In Österreich stieg das BIP laut Statistik Austria voraussichtlich um 0,2 % gegenüber dem Vorquartal, die Wirtschaft wird vom privaten Konsum getragen. Für 2024 wird ein BIP-Wachstum von 0,2 % in Deutschland (IfW Kiel), 1,0 % in Schweden (Konjunkturinstitut) und 0,0 % in Österreich (WIFO) erwartet.

Der Arbeitsmarkt kann sich der Gemengelage aus in Deutschland z. B. nur langsamer konjunktureller Erholung und zurückhaltendem Konsum nicht entziehen. So nahmen Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung laut Bundesagentur für Arbeit in Deutschland im Juni 2024 erneut zu. Zudem schwächte sich die gemeldete Nachfrage nach neuen Arbeitskräften weiter ab. Die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen stieg im Juni 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte auf 5,8 %. Laut Statistik Schweden (SCB) ist die Arbeitslosenquote in Schweden im Mai 2024 gegenüber Mai 2023 nicht saisonbereinigt um 0,8 Prozentpunkte auf 8,7 % gestiegen. In Österreich lag die Arbeitslosenquote nach nationaler Berechnung laut Arbeitsmarktservice im Juni 2024 bei 6,2 % und damit um 0,5 Prozentpunkte höher als im Vorjahr. Im Jahresdurchschnitt 2024 wird eine Arbeitslosenquote nach jeweils nationaler Definition von in Deutschland 5,9 % (IfW Kiel), in Schweden 8,4 % (Konjunkturinstitut) und in Österreich 6,9 % (WIFO) erwartet.

Gemessen am Verbraucherpreisindex (VPI) lag die Inflation laut Destatis in Deutschland im Juni 2024 im Vergleich zum Vorjahresmonat bei 2,2 %. Damit war die Inflationsrate niedriger als noch zu Jahresbeginn. Laut DB Research wurde der aktuelle zyklische Tiefpunkt erreicht. Die Inflation sank im 1. Halbjahr 2024 vor allem aufgrund von Basiseffekten.

Die Kerninflation liegt jedoch in Deutschland und der Eurozone bei ca. 3 % gegenüber dem Vorjahr und damit über dem 2 %-Ziel. In Schweden und Österreich lagen die Inflationsraten im Juni 2024 bei 2,6 % (SCB) bzw. bei voraussichtlich 3,0 % (Statistik Austria) und fielen ebenfalls geringer aus als noch zum Jahresanfang. Nach jeweils nationaler Definition wird im Jahresdurchschnitt 2024 ein VPI-Anstieg von in Deutschland 2,2 % (IfW Kiel), in Schweden 2,8 % (Konjunkturinstitut) und in Österreich 3,4 % (WIFO) erwartet.

Mit der Absicht, die zeitnahe Rückkehr der Inflation zum mittelfristigen 2 %-Ziel zu erreichen, erhöhte die Europäische Zentralbank (EZB) im Jahr 2023 den Leitzins in mehreren Schritten bis auf 4,50 %. Im Juni 2024 begann die EZB den Grad der geldpolitischen Straffung zu reduzieren und senkte den Leitzins um 25 Basispunkte auf nun 4,25 %. Weitere Zinsschritte könnten laut IfW Kiel im weiteren Jahresverlauf folgen. Aufgrund der hohen Inflationsrate erhöhte auch die Schwedische Reichsbank im Jahresverlauf 2023 die Policy Rate auf 4,00 %. Nachdem sich die Teuerungsrate wieder dem Inflationsziel näherte, kam es im Mai 2024 zur ersten Senkung der Policy Rate um 25 Basispunkte auf nun 3,75 %. Weitere Zinssenkungsschritte sind in der zweiten Jahreshälfte möglich. In diesem Umfeld lagen die Bauzinsen in Deutschland, Schweden und Österreich auch Anfang 2024 spürbar über dem Niveau von vor dem Jahr der Zinswende 2022.

Der Immobilienmarkt zeigt sich differenziert: Am Markt für Wohneigentum nähern sich Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern langsam an, mancherorts sind wieder steigende Preise zu beobachten. Der Immobilieninvestmentmarkt zeigte sich zunächst noch verhalten mit zuletzt teils steigenden Transaktionsvolumen im Segment Wohnen. Für Projektentwickler gestaltet sich die Situation weiterhin herausfordernd. Gleichzeitig sind die fundamentalen Rahmenbedingungen am Mietwohnungsmarkt in Deutschland laut Savills aus Sicht von Eigentümern und Investoren sehr gut. Vielerorts besteht ein erheblicher Nachhol- und Zusatzbedarf beim Wohnungsbau und die Wohnraumnachfrage wird weiter steigen. Mit weiterem Rückgang der Leerstandsdaten und Anstieg der Marktmieten ist zu rechnen. So stiegen die inserierten Mieten deutschlandweit weiter an und lagen laut empirica im Durchschnitt aller Baujahre im 2. Quartal 2024 um 5,6 % (Neubau 5,8 %) höher als im Vorjahresquartal. Laut DB Research dürften die Neuvertragsmieten im laufenden Jahr um etwa 5 % und die Mieten bei bestehenden Verträgen um ca. 2,2 % wachsen. Im Mai waren in Schweden laut „Hem & Hyra“, der Mitgliederzeitung des schwedischen Mieterverbands („Hyresgästföreningen“), die Verhandlungen der Mieten für 2024 nahezu abgeschlossen. Die durchschnittliche Mietsteigerung betrug bis dahin gut 5 %. 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 2024 rund 7 % höher als im Vorjahresmonat.

Seit dem Peak der Hauspreise im Jahr 2022 haben sich diese in Deutschland, Schweden und Österreich merklich abgekühlt. Der Preisrückgang kam in Deutschland zum Ende des 1. Halbjahres im Durchschnitt nahezu zum Stillstand. Der empirica Preisindex für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) lag zum 2. Quartal 2024 um 3,6 % niedriger als im Vorjahreszeitraum, im Vergleich zum Vorquartal betrug der Rückgang jedoch nur noch 0,4 %. Andere Marktbeobachter sehen die Preise für Bestandswohnungen (Immowelt) bzw. Eigentumswohnungen (Europace) im Durchschnitt zur Jahresmitte bereits leicht über den Vorjahreswerten. Im Neubausegment lag der empirica Preisindex für Eigentumswohnungen im 2. Quartal 2024 um 1,9 % höher als im Vorjahreszeitraum. Laut Spezialisten der Helaba ist eine Stabilisierung der Preise 2024 wahrscheinlich, die Experten von Immowelt erwarten, dass die Preise im weiteren Jahresverlauf steigen. Die Preise für Mieter-Eigentümer-Wohnungen in Schweden („Bostadsrätter“) lagen laut Svensk Mäklarstatistik im Juni 2024 bereits 2,4 % höher als im Vorjahreszeitraum. Seit Jahresbeginn setzte eine sichtliche Erholung der Preise ein, nachdem diese Ende 2023 noch leicht nachgaben. Die Experten der Swedbank nehmen an, dass die Preise für Wohnimmobilien die Talsohle erreicht haben und in diesem Jahr leicht um 2 bis 3 % steigen werden. Der Wohnimmobilienpreisindex der Österreichischen Nationalbank (OeNB) auf Basis neuer und gebrauchter Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser in Österreich zeigt für das 1. Quartal 2024 erneut einen Rückgang gegenüber dem Vorjahr (-2,6 %) und dem Vorquartal (-0,6 %). Dabei zeigte sich die Entwicklung im laufenden Jahr zweigeteilt. Gegenüber dem Vorquartal gaben die Preise in Wien im 1. Quartal 2024 weiter nach, im übrigen Österreich ohne Wien stiegen sie im Durchschnitt aber an. Laut Einschätzung von RE/MAX zu Jahresbeginn zeigte der Preistrend bei Wohneigentum in Österreich für das Jahr 2024 zunächst nach unten.

Die Bevölkerungszahl in Deutschland, Schweden und Österreich ist 2023 erneut gestiegen und dürfte weiter wachsen. Es fehlt in vielen großen Städten und Metropolregionen nach wie vor an Wohnungen. Indessen wird ein Rückgang der Bautätigkeit erwartet. Wegen der Kombination aus höheren Zinsen, ungünstigeren Finanzierungsbedingungen und gestiegenen Baukosten befindet sich der Wohnungsbau in allen drei Ländern in einer schwierigen Phase. Neubauentwicklungen sind bei den derzeitigen Bedingungen wirtschaftlich kaum noch darstellbar. 2023 wurden laut Destatis in Deutschland 294.400 Wohnungen fertiggestellt, 0,3 % weniger als im Vorjahr. Nach aktualisierter Schätzung von DB Research könnte die Zahl im Jahr 2024 auf 260.000 sinken. Die Bundesregierung hatte sich das Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen in Deutschland gesetzt. Das

sinkende Neubauvolumen bedeutet laut JLL insbesondere für die Mietwohnungsmärkte eine weitere Verschärfung des Nachfrageüberhangs. In Schweden müssen laut Schätzung von Boverket bis 2030 jährlich 67.300 Wohnungen neu gebaut werden. Im vergangenen Jahr wurden fast 69.000 Wohnungen fertiggestellt, das Tempo bei den Fertigstellungen werde sich aber im Jahr 2024 deutlich verlangsamen. Die Zahl der Baubeginne lag 2023 bei nur 32.000 und wird im laufenden Jahr voraussichtlich auf 27.000 sinken. In Österreich hatte der Wohnungsbau in den vergangenen Jahren dem stark gestiegenen Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen. Nach starkem Rückgang der Baubewilligungen verlangsamte sich laut Bank Austria 2023 die Zahl der Fertigstellungen von Wohnbauten deutlich. Auch für 2024 werden spürbar geringere Fertigstellungszahlen erwartet. In Anbetracht des weiterhin wachsenden Wohnungsbedarfs ist nach Angaben von CBRE mittelfristig ein Engpass in den Ballungszentren zu erwarten.

Gemessen am Transaktionsvolumen zeigte sich der deutsche Wohninvestmentmarkt im 1. Halbjahr 2024 insgesamt noch verhalten. Das Volumen betrug nach Angaben von CBRE 2,8 Mrd. € und lag damit 10 % niedriger als im Vorjahreszeitraum. Der Rückgang sei auf den generellen Rückgang der realisierten Kapitalwerte und die gehandelten Qualitäten zurückzuführen. Derweil gab es im 2. Quartal eine merkliche Belebung im Vergleich zum 1. Quartal 2024. Stärkster Nettokäufer war die öffentliche Hand, gefolgt von Asset- und Fondsmanagern. Ein Großteil des Transaktionsgeschehens konzentrierte sich laut CBRE auf Berlin. Die Spitzenrenditen blieben im Durchschnitt der Top-7-Städte im 2. Quartal stabil bei 3,4 %. CBRE rechnet für das Gesamtjahr 2024 mit einem Transaktionsvolumen von mindestens 5 Mrd. €. Das Volumen wird wegen notwendiger Refinanzierungen zunehmend durch Verkäufe von Fonds und börsennotierten Wohnungsunternehmen bestimmt. Am schwedischen Transaktionsmarkt wurden laut Colliers im 1. Halbjahr 2024 segmentübergreifend Immobilien im Wert von 4,7 Mrd. € gehandelt, etwa 16 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Gemessen am Umsatz bildeten Wohnimmobilien mit einem Anteil von 23 % das drittgrößte Segment nach Logistik und Büros. Laut CBRE Austria verzeichnete der österreichische Immobilieninvestmentmarkt im 1. Halbjahr 2024 ein Transaktionsvolumen von rund 1 Mrd. € und damit knapp weniger als im 1. Halbjahr 2023 (1,08 Mrd. €). Der Anteil des Segments Wohnen betrug davon rund 30 %. Laut Analyse von EHL zum 1. Quartal bleiben insbesondere Wohnobjekte in Wien begehrt.

Zu den wohnungspolitischen Entwicklungen in der ersten Jahreshälfte 2024 gehören in Deutschland z. B. erneut Änderungen am Gebäudeenergiegesetz (GEG) und bei der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). So trat am 1. Januar 2024 eine GEG-Novelle in Kraft, die darauf abzielt, den Anteil erneuerbarer Energien im Heizungssystem zu

erhöhen und Emissionen zu reduzieren. Bei der BEG trat zeitgleich dazu eine neue Richtlinie in Kraft, die den Austausch alter, fossiler Heizungen durch klimafreundliche Heizungen mit einem Investitionskostenzuschuss unterstützt. Nach dem Antragsstopp für das Förderprogramm für klimafreundlichen Neubau Ende 2023 können seit Februar 2024 wieder Anträge für günstige Kredite bei der KfW gestellt werden. Außerdem wurde Anfang Juli 2024 ein Teil der Mittel für das geplante Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“ freigegeben. Dieses soll Anreize für den Bau von Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment schaffen. Im Rahmen des Wachstumschancengesetzes wurde im März dieses Jahres auch die degressive AfA für den Neubau von Wohnungen beschlossen. Diese gilt zeitlich befristet für neu gebaute bzw. im Jahr der Fertigstellung erworbene Wohngebäude und Wohnungen mit Baubeginn zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2029. Weiterhin tritt ab Sommer 2024 das KfW-Förderprogramm „Jung kauft Alt“ in Kraft, bei dem der Kauf von sanierungsbedürftigen Altbauten gefördert werden soll. Im April 2024 einigten sich die Koalitionspartner auf eine Verlängerung der Mietpreisbremse um drei Jahre. Beim entsprechenden Gesetzentwurf gebe es derzeit noch Abstimmungsbedarf. Mit dem Kabinettsbeschluss zum Jahressteuergesetz 2024 im Juni dieses Jahres setzt die Bundesregierung die Einführung einer neuen Wohngemeinnützigkeit um. Unternehmen, die sich auf dauerhaft günstige Mieten verpflichten, werden steuerlich gefördert. Eine im Dezember getroffene Einigung zur Reform der EU-Gebäude-richtlinie sieht u. a. die Senkung des Energieverbrauchs bei Wohngebäuden vor. Die EU verzichtet dabei auf eine Sanierungspflicht für schlecht gedämmte private Wohngebäude. Die Neufassung ist Ende Mai 2024 in Kraft getreten. Die für den Jahreswechsel 2024/2025 in Schweden geplante Einführung einer neuen Bauordnung wurde auf den 1. Juli 2025 verschoben. In Österreich gilt seit 2024 ein Mietpreisdeckel, der die Erhöhung der Richtwertmieten, Kategoriemieten und Mieten bei gemeinnützigen Wohnungen begrenzt. Freie Mietverträge sind davon nicht erfasst. Ein im Frühjahr zur Belebung der Bauwirtschaft in Österreich beschlossenes Wohnbaupaket soll u. a. Erleichterungen bei Wohnbaukrediten bringen.

Ertragslage

Überblick

Im 1. Halbjahr 2024 verzeichnete Vonovia insgesamt eine erwartungsgemäße Geschäftsentwicklung.

Das Kerngeschäft im Segment Rental zeichnete sich durch eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen sowie eine positive Mietenentwicklung aus. Das Segment Value-add verzeichnete einen moderaten Ergebnisanstieg. Für die übrigen Segmente haben sich die Rahmenbedingungen im zweiten Quartal angesichts höherer Transaktionsvolumina und einer sich abzeichnenden Bodenbildung bei den Immobilienwerten weiter verbessert.

Bei der Analyse der Berichtszahlen ist zu berücksichtigen, dass die Vorjahreszahlen vergleichbar gemäß der aktuellen Segmentierung ausgewiesen werden.

Der Verkauf der Geschäftsaktivitäten Pflege wurde durch den Vorstand von Deutsche Wohnen initiiert und es wird weiterhin ein Verkauf vor Dezember 2024 erwartet. Dementsprechend wird der überwiegende Teil des Segments Pflege als aufgegebenen Geschäftsbereich dargestellt. Ein kleiner Teil des ursprünglichen Pflegesegments (25 Objekte, die durch Fremde betrieben werden) mit Segmenterlösen von 11,5 Mio. € im 1. Halbjahr 2024 (1. Halbjahr 2023: 12,2 Mio. €) wurde in das Segment Rental überführt.

Die nachfolgenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Ertragslage von Vonovia und weitere Werttreiber im Berichtszeitraum.

in Mio. €	H1 2023*	H1 2024	Veränderung in %	12M 2023
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	1.299,8	1.266,5	-2,6	2.583,8
Adjusted EBITDA Rental	1.209,0	1.191,6	-1,4	2.401,7
Adjusted EBITDA Value-add	44,1	56,8	28,8	105,5
Adjusted EBITDA Recurring Sales	37,0	22,2	-40,0	63,4
Adjusted EBITDA Development*	9,7	-4,1	-	13,2
Adjusted EBITDA der aufgegebenen Geschäftsbereiche	24,2	25,1	3,7	53,9
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	945,8	887,2	-6,2	1.866,2
Operating Free Cash-Flow	764,5	800,3	4,7	1.414,8
Monatliche Ist-Miete in €/m ²	7,58	7,86	3,7	7,74
Durchschnittliche Fläche eigener Wohnungen im Berichtszeitraum (in Tsd. m ²)	34.379	34.118	-0,8	34.349
Durchschnittliche Anzahl eigener Wohnungen (Anzahl WE)	548.332	544.266	-0,7	547.905
Leerstandsquote in %	2,2	2,2	-	2,0
Instandhaltungsaufwand und substanzwahrende Investitionen (€/m ²)*	9,12	9,74	6,8	21,03
davon Instandhaltungsaufwand (€/m ²)	6,02	6,60	9,6	12,41
davon substanzwahrende Investitionen (€/m ²)*	3,10	3,14	1,3	8,62
Anzahl erworbener Einheiten	63	-	-100,0	63
Anzahl verkaufter Einheiten	1.282	3.869	>100	3.838
davon Recurring Sales	628	921	46,7	1.590
davon Non Core/Sonstiges	654	2.948	>100	2.248
Anzahl neu gebauter Wohnungen	1.193	1.655	38,7	2.425
davon für den eigenen Bestand	962	637	-33,8	1.309
davon für den Verkauf an Dritte	231	1.018	>100	1.116
CO ₂ -Intensität in Deutschland in kg CO ₂ e/m ²	32,6	31,5	-3,4	31,7
Mitarbeiter, Anzahl (zum 30. Juni/31. Dezember)*	11.891	12.087	1,6	11.977

* Vorjahreswerte 2023 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition.

Im Einzelnen entwickelte sich das Adjusted EBT im Berichtszeitraum wie folgt:

Adjusted EBT

in Mio. €	H1 2023*	H1 2024	Veränderung in %	12M 2023
Segementerlöse Rental	1.618,6	1.650,4	2,0	3.253,4
Aufwendungen für Instandhaltung	-206,9	-225,3	8,9	-426,2
Operative Kosten Rental	-202,7	-233,5	15,2	-425,5
Adjusted EBITDA Rental	1.209,0	1.191,6	-1,4	2.401,7
Segementerlöse Value-add	619,8	635,3	2,5	1.224,7
davon externe Erlöse	66,4	59,9	-9,8	130,9
davon interne Erlöse	553,4	575,4	4,0	1.093,8
Operative Kosten Value-add	-575,7	-578,5	0,5	-1.119,2
Adjusted EBITDA Value-add	44,1	56,8	28,8	105,5
Segementerlöse Recurring Sales	141,4	163,9	15,9	319,3
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-97,1	-132,0	35,9	-239,4
Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales	44,3	31,9	-28,0	79,9
Vertriebskosten Recurring Sales	-7,3	-9,7	32,9	-16,5
Adjusted EBITDA Recurring Sales	37,0	22,2	-40,0	63,4
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	218,3	70,1	-67,9	348,6
Herstellkosten Development to sell	-195,7	-59,6	-69,5	-300,9
Rohrertrag Development to sell	22,6	10,5	-53,5	47,7
Mieterlöse Development	2,3	3,1	34,8	5,1
Operative Kosten Development	-15,2	-17,7	16,4	-39,6
Adjusted EBITDA Development*	9,7	-4,1	-	13,2
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	1.299,8	1.266,5	-2,6	2.583,8
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	-304,2	-320,5	5,4	-625,1
Zwischengewinne/-verluste	5,1	-2,9	-	17,7
Planmäßige Abschreibungen**	-54,9	-55,9	1,8	-110,2
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	945,8	887,2	-6,2	1.866,2
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in €***	1,19	1,09	-8,3	2,31
Minderheiten	63,3	82,9	31,0	136,0
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten	882,5	804,3	-8,9	1.730,2
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten pro Aktie in €***	1,11	0,99	-10,9	2,12

* Vorjahreswerte 2023 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition.

** Abschreibungen auf Konzessionen/Schutzrechte/Lizenzen, selbst erstellte Software, selbstgenutzte Immobilien, technische Anlagen und Maschinen sowie andere Anlagen/Betriebs- und Geschäftsausstattung.

*** Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.

Per 30. Juni 2024 beschäftigte Vonovia im fortgeführten Geschäft 12.087 Mitarbeiter (30. Juni 2023: 11.891).

Zum Ende des 1. Halbjahres 2024 bewirtschaftete Vonovia ein Portfolio von 542.881 eigenen Wohnungen (Ende des

1. Halbjahres 2023: 548.080), 163.552 Garagen und Stellplätzen (Ende des 1. Halbjahres 2023: 165.085) sowie 8.507 gewerblichen Einheiten (Ende des 1. Halbjahres 2023: 8.779). Hinzu kamen 71.697 Wohneinheiten (Ende des 1. Halbjahres 2023: 70.436), die im Auftrag Dritter bewirtschaftet wurden.

Erörterung der Ertragslage nach Segmenten

Segment Rental

Ende Juni 2024 war der Wohnungsbestand im Segment Rental bei einer Leerstandsquote in Höhe von 2,2 % (Ende Juni 2023: 2,2 %) weiterhin nahezu voll vermietet.

Im Sechsmonatszeitraum 2024 stiegen die Segmenterlöse Rental im Vergleich zum Sechsmonatszeitraum 2023 um 2,0 % (6M 2023: 2,3 %) auf 1.650,4 Mio. € (6M 2023: 1.618,6 Mio. €) an. Von den Segmenterlösen Rental entfielen im Berichtszeitraum 2024 1.410,0 Mio. € auf Mieteinnahmen in Deutschland (6M 2023: 1.388,7 Mio. €), 179,9 Mio. € auf Mieteinnahmen in Schweden (6M 2023: 171,4 Mio. €) sowie 60,5 Mio. € auf Mieteinnahmen in Österreich (6M 2023: 58,5 Mio. €). Die **organische Mietsteigerung** (zwölf Monate rollierend) betrug insgesamt 3,8 % (3,5 % per 30. Juni 2023). Die aktuelle marktbedingte Mietsteigerung betrug 2,2 % (1,5 % per 30. Juni 2023) und die Steigerung aus Wohnwertverbesserungen ergab weitere 1,3 % (1,2 % per 30. Juni 2023). Insgesamt ergibt dies eine **Like-for-like-Mietsteigerung** in Höhe von 3,5 % (2,7 % per 30. Juni 2023). Zudem trugen

Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen mit 0,3 % (0,8 % per 30. Juni 2023) zur organischen Mietsteigerung bei.

Per Ende Juni 2024 lag die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Wohnimmobilienportfolio im Segment Rental bei 7,86 € pro m² gegenüber 7,58 € pro m² per Ende Juni 2023. Im deutschen Portfolio lag die monatliche Ist-Miete Ende Juni 2024 bei 7,73 € pro m² (Ende Juni 2023: 7,51 € pro m²), im schwedischen Portfolio bei 10,51 € pro m² (Ende Juni 2023: 9,50 € pro m²) sowie im österreichischen Portfolio bei 5,66 € pro m² (Ende Juni 2023: 5,37 € 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 2024 haben wir unsere Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungsstrategie an die aktuellen finanziellen Rahmenbedingungen angepasst. Die nachfolgende Übersicht stellt Details zu Instandhaltung, Modernisierung und Neubau dar.

Instandhaltung, Modernisierung, Neubau

in Mio. €	H1 2023*	H1 2024	Veränderung in %	12M 2023*
Aufwendungen für Instandhaltung	206,9	225,3	8,9	426,2
Substanzwahrende Investitionen	106,7	107,0	0,3	296,3
Instandhaltungsleistungen	313,6	332,3	6,0	722,5
Modernisierung und Bestandsinvestitionen	254,3	243,2	-4,4	513,3
Neubau (to hold)	138,5	98,3	-29,0	291,2
Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubauleistungen	392,8	341,5	-13,1	804,5
Gesamtsumme Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau	706,4	673,8	-4,6	1.527,0

* Vorjahreswerte 2023 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition.

Im Segment Rental lagen die operativen Kosten im 1. Halbjahr 2024 mit 233,5 Mio. € um 15,2 % über den Vergleichszahlen des 1. Halbjahres 2023 von 202,7 Mio. €.

Das **Adjusted EBITDA Rental** lag mit 1.191,6 Mio. € im 1. Halbjahr 2024 leicht unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 1.209,0 Mio. €.

Segment Value-add

Die Entwicklung des **Segments Value-add** war weiterhin maßgeblich durch die aktuellen Rahmenbedingungen für die eigene Handwerkerorganisation geprägt. Die generellen Preissteigerungen für Bauleistungen und -materialien sowie Produktivitätseinbußen bedingt durch kleinteiligere Investitionen beeinflussten weiterhin die Geschäftsentwicklung. Modernisierung und Bestandsinvestitionen erreichten im 1. Halbjahr 2024 nahezu das Volumen des 1. Halbjahres 2023.

Insgesamt lagen die Value-add-Umsätze im Berichtszeitraum 2024 mit 635,3 Mio. € um 2,5 % über dem Sechsmonatsvergleichswert 2023 von 619,8 Mio. €. Die externen Umsätze aus den Value-add-Aktivitäten mit unseren Endkunden lagen im Sechsmonatszeitraum 2024 mit 59,9 Mio. € bzw. um 9,8 % unter dem Vergleichswert des Sechsmonatszeitraums 2023 von 66,4 Mio. €. Dies ist im Wesentlichen auf Preisanpassungen im Energievertrieb im Vergleich zum Vorjahr zurückzuführen, die entsprechend an unsere Mieter weitergegeben wurden. Die konzerninternen Umsätze lagen im Sechsmonatszeitraum 2024 mit 575,4 Mio. € 4,0 % über dem Vergleichswert im Sechsmonatszeitraum 2023 von 553,4 Mio. €.

Die operativen Kosten im Segment Value-add lagen im Sechsmonatszeitraum 2024 mit 578,5 Mio. € leicht über den Vergleichszahlen des Sechsmonatszeitraums 2023 von 575,7 Mio. €.

Das **Adjusted EBITDA Value-add** lag mit 56,8 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2024 um 28,8 % über dem Vergleichswert von 44,1 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2023.

Segment Recurring Sales

Im Segment Recurring Sales lagen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien im Sechsmonatszeitraum 2024 mit 163,9 Mio. € bei 921 verkauften Einheiten (6M 2023: 628), davon 722 in Deutschland (6M 2023: 412) und 199 in Österreich (6M 2023: 216), 15,9 % über dem Vergleichswert im Sechsmonatszeitraum 2023 von 141,4 Mio. €. Dabei entfielen 122,6 Mio. € Erlöse auf Verkäufe in Deutschland (6M 2023: 82,7 Mio. €) und 41,3 Mio. € Erlöse auf Verkäufe in Österreich (6M 2023: 58,7 Mio. €).

Der Verkehrswert-Step-up lag im Sechsmonatszeitraum 2024 mit 24,2 % unter dem Vergleichswert von 45,6 % im Sechsmonatszeitraum 2023. Dies ist auf geringere Step-ups bei Verkäufen in Deutschland wie in Österreich zurückzuführen.

Im Segment Recurring Sales lagen die Vertriebskosten im 1. Halbjahr 2024 mit 9,7 Mio. € 32,9 % über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2023 von 7,3 Mio. €.

Das **Adjusted EBITDA Recurring Sales** lag im Sechsmonatszeitraum 2024 mit 22,2 Mio. € deutlich unter dem Vergleichswert des Sechsmonatszeitraums 2023 von 37,0 Mio. €.

Ferner sind im Sechsmonatszeitraum 2024 im Rahmen der Bestandsbereinigung 2.948 Einheiten aus dem Portfolio Non Core/Sonstiges (6M 2023: 654) mit Gesamterlösen in Höhe von 352,7 Mio. € (6M 2023: 101,0 Mio. €) veräußert worden. Der Verkehrswert-Step-up bei Verkäufen Non Core/Sonstiges lag mit 0,0 % im Berichtszeitraum 2024 deutlich unter dem Vergleichswert des Sechsmonatszeitraums 2023 von 9,2 %.

Segment Development

Die Geschäftsentwicklung im **Segment Development** war weiterhin im Wesentlichen durch den Anstieg der Baukosten und Zinsen im Berichtszeitraum negativ beeinflusst.

Im Bereich Development to sell wurden im Berichtszeitraum 2024 insgesamt 1.018 Einheiten fertiggestellt (6M 2023: 231 Einheiten), davon 1.018 Einheiten in Deutschland (6M 2023: 104). In Österreich wurden im Berichtszeitraum keine Einheiten fertiggestellt (6M 2023: 127). Die Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell lagen im Sechsmonatszeitraum 2024 bei 70,1 Mio. € (6M 2023: 218,3 Mio. €), davon entfielen 53,8 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (6M 2023: 189,6 Mio. €) und 16,4 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (6M 2023: 28,7 Mio. €). Der resultierende Rohertrag aus Development to sell betrug im Sechsmonatszeitraum 2024 10,5 Mio. € bei einer Marge von 15,0 % (6M 2023: 22,6 Mio. €, Marge 10,4 %).

Die operativen Kosten Development lagen im Sechsmonatszeitraum 2024 mit 17,7 Mio. € 16,4 % über dem Vergleichswert des Sechsmonatszeitraums 2023 von 15,2 Mio. €.

Das **Adjusted EBITDA im Segment Development** lag im Berichtszeitraum 2024 bei -4,1 Mio. € (6M 2023: 9,7 Mio. €).

Im Bereich Development to hold wurden im Sechsmonatszeitraum 2024 insgesamt 637 Einheiten (6M 2023: 962 Einheiten) fertiggestellt, davon 635 Einheiten in Deutschland (6M 2023: 502 Einheiten), keine Einheiten in Österreich (6M 2023: 296 Einheiten) und 2 Einheiten in Schweden (6M 2023: 164 Einheiten).

Adjusted EBT

Das **Adjusted EBITDA Total der fortgeführten Geschäftsbereiche** lag mit 1.266,5 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2024 2,6% unter dem Vergleichswert von 1.299,8 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2023.

Die im Adjusted EBT eliminierten Sondereinflüsse lagen im Berichtszeitraum 2024 bei 45,4 Mio. € (6M 2023: 119,2 Mio. €). Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

Sondereinflüsse

in Mio. €	H1 2023	H1 2024	Veränderung in %	12M 2023
Transaktionen*	82,9	12,9	-84,4	70,0
Personalbezogene Sachverhalte	26,6	14,7	-44,7	35,1
Geschäftsmodelloptimierung	6,2	14,4	>100	34,9
Forschung und Entwicklung	3,4	2,9	-14,7	6,8
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	0,1	0,5	>100	1,1
Summe Sondereinflüsse	119,2	45,4	-61,9	147,9

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

Überleitungsrechnungen

Das **Bereinigtes Netto-Finanzergebnis** änderte sich von -304,2 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2023 auf -320,5 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2024.

Überleitung bereinigtes Netto-Finanzergebnis

Mio. €	H1 2023	H1 2024	Veränderung in %	12M 2023
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	23,6	34,7	47,0	60,6
Erhaltene Zinsen und ähnliche Erträge	9,0	22,6	>100	22,9
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	-362,4	-410,1	13,2	-765,1
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	20,3	27,0	33,0	49,3
Aktivierung Fremdkapital-Zinsen Development	-	0,1	-	0,6
Finanzerträge aus Beteiligungen	5,3	5,2	-1,9	6,6
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	-304,2	-320,5	5,4	-625,1
Zinsabgrenzungen	-51,1	-82,1	60,7	-25,6
Zinszahlungssaldo*	-355,3	-402,6	13,3	-650,7

* Vorjahreswerte 2023 wie berichtet.

Im Sechsmonatszeitraum 2024 lagen die Zwischengewinne bei 2,9 Mio. € (6M 2023: Zwischenverluste -5,1 Mio. €). Die planmäßigen Abschreibungen entwickelten sich von 54,9 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2023 auf 55,9 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2024.

Insgesamt lag das **Adjusted EBT der fortgeführten Geschäftsbereiche** im Sechsmonatszeitraum 2024 bei 887,2 Mio. € gegenüber 945,8 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2023.

Im Sechsmonatszeitraum 2024 lag das **Periodenergebnis** bei -529,2 Mio. € (6M 2023: -4.130,4 Mio. €).

Das Periodenergebnis leitet sich gemäß nachfolgender Darstellung zum Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) über:

Überleitung Periodenergebnis/Adjusted EBT/Adjusted EBITDA

in Mio. €	H1 2023*	H1 2024	Veränderung in %	12M 2023
Periodenergebnis	-4.130,4	-529,2	-87,2	-6.756,2
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-3,1	21,0	-	148,1
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-4.133,5	-508,2	-87,7	-6.608,1
Ertragsteuern	-1.736,3	-80,1	-95,4	-2.577,1
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-5.869,8	-588,3	-90,0	-9.185,2
Sondereinflüsse	119,2	45,4	-61,9	147,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	6.382,2	1.432,0	-77,6	10.651,2
Nicht planmäßige Abschreibungen/Wertberichtigungen	294,4	16,8	-94,3	334,2
Bewertungseffekte und Sondereffekte im Finanzergebnis	7,5	-28,8	-	-176,1
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	12,3	18,5	50,4	75,7
Ergebnisbeitrag aus Verkäufen Non Core/Sonstige	2,4	10,8	>100	12,2
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-2,4	-19,2	>100	6,3
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	945,8	887,2	-6,2	1.866,2
Planmäßige Abschreibungen	54,9	55,9	1,8	110,2
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	304,2	320,5	5,4	625,1
Zwischengewinne/-verluste	-5,1	2,9	-	-17,7
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	1.299,8	1.266,5	-2,6	2.583,8

* Vorjahreswerte 2023 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition.

Die Überleitung vom Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) zum Operating Free Cash-Flow stellt sich wie folgt dar:

Überleitung Adjusted EBT/Operating Free Cash-Flow

in Mio. €	H1 2023	H1 2024	Veränderung in %	12M 2023
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	945,8	887,2	-6,2	1.866,2
Planmäßige Abschreibungen	54,9	55,9	1,8	110,2
Veränderung des Nettoumlaufvermögens (Working Capital) gem. Kapitalflussrechnung (bereinigt um Sonderzahlungseffekte)	-153,0	3,8	-	-340,2
Buchwertabgänge Recurring Sales	97,1	132,0	35,9	239,4
Substanzwahrende Investitionen	-106,7	-107,0	0,3	-296,3
Dividenden und Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner (Minderheiten)	-15,1	-114,5	>100	-40,5
Ertragsteuerzahlungen gem. Kapitalflussrechnung (bereinigt um Ertragsteuern des Nicht-Kerngeschäfts)	-58,5	-57,1	-2,3	-124,0
Operating Free Cash-Flow	764,5	800,3	4,7	1.414,8

Vermögenslage

Konzernbilanzstruktur

	31.12.2023		30.06.2024	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	85.121,4	92,5	82.581,2	91,2
Kurzfristige Vermögenswerte	6.874,5	7,5	8.002,1	8,8
Aktiva	91.995,9	100,0	90.583,3	100,0
Eigenkapital	29.944,6	32,5	28.751,5	31,7
Langfristige Schulden	56.912,4	61,9	55.572,2	61,4
Kurzfristige Schulden	5.138,9	5,6	6.259,6	6,9
Passiva	91.995,9	100,0	90.583,3	100,0

Das **Gesamtvermögen** des Konzerns verringerte sich im Vergleich zum 31. Dezember 2023 von 91.995,9 Mio. € um 1.412,6 Mio. € auf 90.583,3 Mio. €.

Die wesentlichste Entwicklung im langfristigen Vermögen ist der Rückgang der Investment Properties um 2.489,1 Mio. €, welcher insbesondere durch die Umgliederung eines Portfolios von rund 4.500 Wohneinheiten in Berlin als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte in das kurzfristige Vermögen sowie das negative Neubewertungsergebnis in Höhe von -1.432,0 Mio. € geprägt ist. Gegenläufig wirkten vor allem aktivierte Modernisierungskosten und Zugänge.

Aus den Transaktionen mit der Apollo Capital Management L.P. über die Veräußerung von Anteilen am sogenannten Südewo-Wohnungsportfolio in Baden-Württemberg sowie einem Portfolio in Norddeutschland im Geschäftsjahr 2023 resultieren Call-Optionen auf diese Anteile, die als Vermögenswert im Geschäftsjahr 2023 erfolgsneutral eingebucht wurden. Zum 30. Juni 2024 erfolgte eine stichtagsbezogene Neubewertung und die Optionen wurden mit einem Betrag von 901,0 Mio. € bewertet. Die Fortschreibung erfolgte erfolgswirksam mit einem Ertrag in Höhe von 63,0 Mio. €.

Im kurzfristigen Vermögen ergab sich insbesondere durch die oben genannte Umgliederung in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte eine Erhöhung dieser Position um 1.010,3 Mio. €. Weitere Änderungen des kurzfristigen Vermögens ergaben sich durch die Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (-135,5 Mio. €) sowie die Zunahme der Immobilienvorräte (130,7 Mio. €) und der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (126,6 Mio. €).

Der Betrag der Geschäfts- oder Firmenwerte ist unverändert gegenüber dem 31. Dezember 2023. Geschäfts- oder Firmenwerte machten zum 30. Juni 2024 1,5 % des Gesamtvermögens aus.

Zum 30. Juni 2024 betrug der **Gross Asset Value (GAV)** des Immobilienvermögens 83.072,1 Mio. €. Dies entspricht 91,7 % des Gesamtvermögens im Vergleich zu 84.545,1 Mio. € oder 91,9 % zum Jahresende 2023.

Das **Eigenkapital** verminderte sich von 29.944,6 Mio. € um 1.193,1 Mio. € auf 28.751,5 Mio. €, was insbesondere aus dem Periodenergebnis in Höhe von -529,2 Mio. € sowie der Dividendenausschüttung resultiert. Das sonstige Ergebnis in Höhe von -43,2 Mio. € ist wesentlich beeinflusst durch Währungseffekte in Höhe von -103,8 Mio. €.

Die **Eigenkapitalquote** zum 30. Juni 2024 beträgt 31,7 % im Vergleich zu 32,5 % zum Jahresende 2023.

Die **Schulden** verringerten sich von 62.051,3 Mio. € um 219,5 Mio. € auf 61.831,8 Mio. €. Die Summe der langfristigen originären Finanzschulden verringerte sich von 39.636,5 Mio. € um 919,1 Mio. € auf 38.717,4 Mio. €, die der kurzfristigen originären Finanzschulden erhöhte sich von 3.260,6 Mio. € um 874,4 Mio. € auf 4.135,0 Mio. €.

Die latenten Steuerschulden verringerten sich von 15.713,2 Mio. € um 385,3 Mio. € auf 15.327,9 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 2024 lag der EPRA NTA mit 36.603,7 Mio. € 4,0% unter dem Wert zum Jahresende 2023 von 38.140,9 Mio. €. Der EPRA NTA pro Aktie entwickelte sich von 46,82 € Ende 2023 auf 44,48 € zum Ende des 1. Halbjahres 2024.

Nettovermögensdarstellung (EPRA NTA)

in Mio. €	31.12.2023	30.06.2024	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	25.682,7	24.595,2	-4,2
Latente Steuern auf Investment Properties*	13.895,3	13.474,0	-3,0
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	-13,4	-42,2	>100
Goodwill	-1.391,7	-1.391,7	-
Immaterielle Vermögenswerte	-32,0	-31,6	-1,3
EPRA NTA	38.140,9	36.603,7	-4,0
EPRA NTA pro Aktie in €**	46,82	44,48	-5,0

* Anteil für Hold-Portfolio.

** 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 -1.432,0 Mio. € (H1 2023: -6.382,2 Mio. €). Darüber hinaus sind im Dreimonatszeitraum im Bau befindliche Gebäude (Neubau/Development to hold) fertiggestellt worden. Hier erfolgt erstmalig mit Fertigstellung der Objekte eine Fair-Value-Bewertung. Daraus resultierte für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2024 ein Bewertungseffekt in Höhe von 2,6 Mio. € (H1 2023: 13,7 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 2023.

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellen sich wie folgt dar:

Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	6M 2023	6M 2024
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	911,4	1.127,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-346,2	114,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-186,3	-1.107,8
Einfluss von Wechselkursänderungen	-4,7	-2,7
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	374,2	131,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang (ohne aufgegebene Geschäftsbereiche)	1.302,4	1.374,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang des aufgegebenen Geschäftsbereichs	-	44,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang (inkl. aufgegebener Geschäftsbereiche)	1.302,4	1.418,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende (inkl. aufgegebener Geschäftsbereiche)	1.676,6	1.550,5
abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-	-49,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	1.676,6	1.501,0

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** betrug 1.127,8 Mio. € für die ersten sechs Monate 2024, im Vergleich zu 911,4 Mio. € für die ersten sechs Monate 2023.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** zeigt für die ersten sechs Monate 2024 eine Nettoeinzahlung in Höhe von 114,4 Mio. €. In den ersten sechs Monaten 2024 betrug die Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties 427,0 Mio. € (6M 2023: 445,1 Mio. €). Gegenläufig konnten Einzahlungen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 624,2 Mio. € vereinnahmt werden (6M 2023: 201,4 Mio. €).

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** in Höhe von -1.107,8 Mio. € (6M 2023: -186,3 Mio. €) enthält Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 1.708,2 Mio. € (6M 2023: 1.547,6 Mio. €) sowie gegenläufig Einzahlungen aus der

Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 1.723,4 Mio. € (6M 2023: 1.071,3 Mio. €). Die Auszahlungen für Transaktions- und Finanzierungskosten beliefen sich auf 34,3 Mio. € (6M 2023: 5,6 Mio. €). Die Zinszahlungen für die ersten sechs Monate 2024 betragen 430,5 Mio. € (6M 2023: 378,4 Mio. €). Die Auszahlungen an die Aktionäre der Vonovia SE belaufen sich auf 506,4 Mio. € (6M 2023: 372,9 Mio. €).

Die Nettoveränderung der **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betrug 131,7 Mio. €.

Finanzierung

Das Rating der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur Standard & Poor's lautet gemäß Veröffentlichung vom 3. Juli 2024 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+.

Die Rating-Agentur Moody's hat gemäß Mitteilung vom 1. Februar 2024 das Rating für Vonovia von Baa1 mit stabilem Ausblick bestätigt.

Von der Rating-Agentur Scope hat Vonovia gemäß Mitteilung vom 2. Juli 2024 ein A- Investment-Grade-Rating mit negativem Ausblick erhalten.

Die Rating-Agentur Fitch hat erstmalig am 28. März 2024 ein Rating für Vonovia vergeben. Dieses lautet BBB+ mit stabilem Ausblick.

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 2. April 2024 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 2024 insgesamt ein Volumen in Höhe von 23,6 Mrd. € an Anleihen platziert, davon 22,9 Mrd. € unter dem EMTN-Programm. Darüber hinaus wurden weitere 1,8 Mrd. € an Anleihen von Deutsche Wohnen übernommen.

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

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.

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

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

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

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

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

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.

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.

Die **Fälligkeitsstruktur** der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 30. Juni 2024 wie folgt dar:

Fälligkeitsstruktur am 30.06.2024 (Nominalwerte)

in Mio. €



Die Fälligkeitsstruktur beinhaltet auch die Regeltilgungen.

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

in Mio. €	31.12.2023	30.06.2024	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	42.933,0	42.852,4	-0,2
Fremdwährungseffekte	-	-4,0	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente*	-1.737,1	-1.872,7	7,8
Net Debt	41.195,9	40.975,7	-0,5
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	-895,2	-633,9	-29,2
Bereinigtes Net Debt	40.300,7	40.341,8	0,1
Verkehrswert des Immobilienbestands	83.927,7	82.464,7	-1,7
Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften	814,3	823,2	1,1
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	479,5	478,3	-0,3
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands	85.221,5	83.766,2	-1,7
LTV	47,3%	48,2%	0,9 pp
Net Debt	40.300,7	40.341,8	0,1
Adjusted EBITDA Total**	2.583,8	2.512,0	-2,8
Net Debt/EBITDA	15,6x	16,1x	0,5x

* Inkl. nicht als Zahlungsmitteläquivalente eingestufte Termingelder.

** Summe über vier Quartale.

Im Zusammenhang mit der Emission von unbesicherten Anleihen und Finanzierungen sowie strukturierten besicherten Finanzierungen hat Vonovia sich zur Einhaltung

folgender marktüblicher Finanzkennzahlen verpflichtet (Berechnung gemäß Definitionen aus den Finanzierungs-dokumentationen).

in Mio. €	Schwellenwert	31.12.2023	30.06.2024	Veränderung in %
Total Financial Debt/		42.933,0	42.852,4	-0,2
Total Assets		91.995,9	90.583,3	-1,5
LTV	< 60,0%	46,7%	47,3%	0,6 pp
Secured Debt/		12.930,1	12.618,3	-2,4
Total Assets		91.995,9	90.583,3	-1,5
Secured LTV	< 45,0%	14,1%	13,9%	-0,2 pp
LTM Adjusted EBITDA/		2.583,8	2.512,0	-2,8
LTM Net Cash Interest		650,7	692,9	6,5
ICR	> 1,8x	4,0x	3,6x	-0,4x
Unencumbered Assets/		47.296,5	47.392,9	0,2
Unsecured Debt		30.002,9	30.234,1	0,8
Unencumbered Assets	> 125,0%	157,6%	156,8%	-0,8 pp

Die etwaige Nichteinhaltung der vereinbarten Finanzkennzahlen könnte den Liquiditätsstatus negativ beeinflussen. Die geforderten Finanzkennzahlen wurden zum Berichtstichtag eingehalten.

Chancen und Risiken

Zusätzlich zu den im Geschäftsbericht 2023 dargestellten Chancen und Risiken gab es zum 1. Halbjahr 2024 keine wesentlichen Änderungen in der Beurteilung der Gesamtrisikoposition.

Die **Wertgrenzen für ertragswirksame Risiken** wurden im Zuge der Umstellung des Steuerungssystems von Group FFO auf Adjusted EBT entsprechend angepasst:

- > in der **Kategorie 1 geringe Schadenshöhe** von bisher 5-40 Mio. € auf 5-50 Mio. €,
- > in der **Kategorie 2 spürbare Schadenshöhe** von bisher 40-150 Mio. € auf 50-180 Mio. €,
- > in der **Kategorie 3 wesentliche Schadenshöhe** von bisher 150-375 Mio. € auf 180-450 Mio. €,
- > in der **Kategorie 4 hohe Schadenshöhe** von bisher 375-750 Mio. € auf 450-900 Mio. € sowie
- > in der **Kategorie 5 sehr hohe Schadenshöhe** von bisher >750 Mio. € auf nunmehr >900 Mio. €.

Die Anzahl der Gesamtrisiken lag zum Ende des 1. Halbjahres 2024 unverändert bei 118 wie zum Jahresende 2023.

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

Die Anzahl gelber Risiken lag zum Ende des 1. Halbjahres 2024 bei 10 wie zum Jahresende 2023. Diese wurden wie folgt bewertet:

„**Zukünftige Marktentwicklung führt zu Abwertung der Immobilien**“ unverändert mit einer potenziellen, bilanzwirksamen Schadenshöhe von 2.400-6.000 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 %.

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

„**Ungünstige Zinsentwicklung**“ mit einer potenziellen, ertragswirksamen Schadenshöhe von 450-900 Mio. €

(vormals 375-750 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 %.

„**Sich verschlechternde Marktsituation auf dem Wohnungstransaktionsmarkt**“ mit einer potenziellen, ertragswirksamen Schadenshöhe von 450-900 Mio. € (vormals 375-750 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 %.

„**Novellierung der Gefahrstoffverordnung**“ unverändert mit einer als wesentlich klassifizierten, potenziellen Schadenshöhe und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 60-95 %.

„**Verwertungsrisiko Development**“ mit einer potenziellen, ertragswirksamen Schadenshöhe von 180-450 Mio. € (vormals 150-375 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 40-59 %.

Beim Risiko „**Höhere Refinanzierungskosten aufgrund eines geänderten Risikoprofils**“ wurde die Einschätzung der potenziellen, ertragswirksamen Schadenshöhe von 375-750 Mio. € zum Jahresende 2023 auf 180-450 Mio. € (vormals 150-375 Mio. €) zum Ende des 1. Halbjahres 2024 reduziert, bei einer unverändert erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 %.

„**Materielle Auswirkungen von Rechtsstreitigkeiten (ohne Steuern)**“ mit einer potenziellen, ertragswirksamen Schadenshöhe von 180-450 Mio. € (vormals 150-375 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 %.

„**Nichteinhaltung von Verpflichtungen (Anleihen, gesicherte Darlehen, Transaktionen)**“ mit einer potenziellen, ertragswirksamen Schadenshöhe von >900 Mio. € (vormals >750 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von <5 %.

„**Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes wegen Share Deals**“ mit einer potenziellen, ertragswirksamen Schadenshöhe von >900 Mio. € (vormals >750 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit <5 %.

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 2024 basiert auf der für den Gesamtkonzern Vonovia ermittelten und aktualisierten Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung sowie mögliche Chancen und Risiken berücksichtigt. Sie bezieht außerdem die wesentlichen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die für die Immobilienwirtschaft relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren sowie unsere Unternehmensstrategie mit ein. Diese sind im Geschäftsbericht 2023 in den Kapiteln → [Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche](#) und → [Grundlagen des Konzerns](#) beschrieben. Darüber hinaus bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen (siehe → [Chancen und Risiken](#)).

Wir gehen davon aus, dass sich für Vonovia und unsere Kunden die Preissteigerungen insbesondere auf den Bau- und Rohstoffmärkten weiterhin moderat 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. Ein unverändert hohes Zinsniveau und Inflation führen weiterhin zu einer erhöhten Volatilität an den Eigen- und Fremdkapitalmärkten. Die gesamtwirtschaftliche Lage und Entwicklung unterziehen wir deshalb fortlaufend einer intensiven Bewertung, insbesondere mit Blick auf die Renditeanforderungen bei Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen.

Für unser Kerngeschäft **Rental** erwarten wir einen EBITDA-Beitrag in etwa auf Vorjahresniveau. Im Jahresvergleich werden organische Mietsteigerung und damit verbundene steigende Mieteinnahmen durch einen höheren Mietabgang infolge des verkaufsbedingt geringeren Portfolios kompensiert.

Für das Segment **Value-add** gehen wir für 2024, im Wesentlichen getrieben durch das Wieder-Hochfahren unserer Investitionstätigkeit, von einem starken Anstieg des Adjusted EBITDA aus. Einen starken Anstieg des EBITDA-Beitrags prognostizieren wir ebenso für das **Segment Development**, der in einem Anstieg der Nachfrage nach neu gebauten Eigentumswohnungen begründet liegt. Abhängig von der weiteren Entwicklung der Nachfrage nach Bestandswohnungen nehmen wir für das Segment **Recurring Sales** ein Adjusted EBITDA in etwa auf Vorjahresniveau an. Auf Konzernebene erwarten wir daher für 2024 insgesamt ein **Adjusted EBITDA Total** in etwa auf Vorjahresniveau.

Das in den letzten beiden Jahren gestiegene Zinsniveau führt zu einem deutlichen Anstieg der Fremdkapitalkosten und des damit verbundenen bereinigten Nettofinanzergebnisses. Bei stabilen planmäßigen Abschreibungen gehen wir daher von einem **Adjusted EBT** leicht unter Vorjahresniveau aus.

Insbesondere durch verstärkte Investitionen in unseren Immobilienbestand gehen wir für 2024 von einem Anstieg unserer Investitionstätigkeit aus. Darüber hinaus erwarten wir eine weitere Steigerung unseres Unternehmenswerts und damit einen leichten Anstieg des **EPRA NTA pro Aktie** vor Berücksichtigung weiterer marktbedingter Veränderungen der Immobilienwerte.

Die für das Geschäftsjahr 2024 geplanten Werte der einzelnen gewichteten Zielgrößen ergeben für den **Nachhaltigkeits-Performance-Index** eine normierte Prognose von 100 %.

Die nachstehende Tabelle, in der wesentliche und ausgewählte Kennzahlen dargestellt sind, gibt einen Prognoseüberblick über 2024.

	Ist 2023	Prognose 2024	Prognose 2024 Zwischenbericht Q1 2024	Prognose 2024 Zwischenbericht H1 2024
Adjusted EBITDA Total	2.583,8 Mio. €	2,55-2,65 Mrd. €	2,55-2,65 Mrd. €	Oberes Ende von 2,55-2,65 Mrd. €
Adjusted EBT	1.866,2 Mio. €	1,70-1,80 Mrd. €	1,70-1,80 Mrd. €	Oberes Ende von 1,70-1,80 Mrd. €
EPRA NTA pro Aktie*	€46,82	ausgesetzt	ausgesetzt	ausgesetzt
Nachhaltigkeits- Performance-Index	111 %	100 %	100 %	100 %
Mieteinnahmen	3.253,4 Mio. €	-3,3 Mrd. €	-3,3 Mrd. €	-3,3 Mrd. €
Organische Mietsteigerung	3,8 %	3,4-3,6 %	3,8-4,1 %	Oberes Ende von 3,8-4,1 %
Zusätzlicher Mietsteigerungsanspruch**	1,8 %	>2 %	-2 %	-2 %

* Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

** Für Deutschland: Zusätzliche rechtlich garantierte Mietsteigerung auf Wohnungsebene im Verhältnis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) zum Zeitpunkt der Entstehung, welche erst nach Ablauf des Kappungsgrenzzeitraums ausgesprochen und damit realisiert werden kann. Der ermittelte Wert zeigt den kumulierten Mietsteigerungsanspruch zum jeweiligen Zeitpunkt. Dieser kann nicht additiv zur organischen Mietsteigerung des jeweiligen Jahres gesehen werden, da die Realisierung sukzessive in den Folgejahren stattfindet.

Bochum, den 26. Juli 2024

Der Vorstand

Verkürzter Konzernzwischen- abschluss

26	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
27	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
28	Konzernbilanz
30	Konzern-Kapitalflussrechnung
32	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
34	Konzernanhang
34	Abschnitt (A): Grundlagen des Konzernabschlusses
39	Abschnitt (B): Periodenerfolg
41	Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage
46	Abschnitt (D): Vermögen
60	Abschnitt (E): Kapitalstruktur
63	Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung
64	Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2023 (angepasst)	01.01.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2023 (angepasst)	01.04.- 30.06.2024
Umsatzerlöse aus der Vermietung		2.540,9	2.448,9	1.275,8	1.223,7
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		83,7	73,0	35,9	38,5
Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	B6	2.624,6	2.521,9	1.311,7	1.262,2
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		238,1	516,6	125,8	176,4
Buchwert der veräußerten Immobilien		-204,1	-493,2	-112,0	-162,7
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien		20,4	27,8	13,2	18,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	B7	54,4	51,2	27,0	32,5
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten		222,5	70,1	188,8	39,5
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-199,0	-59,6	-171,3	-32,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	B8	23,5	10,5	17,5	7,2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B9	-6.382,2	-1.432,0	-2.770,0	-1.432,0
Aktivierete Eigenleistungen		225,7	235,8	110,3	128,0
Materialaufwand		-1.235,1	-1.135,0	-587,9	-565,2
Personalaufwand		-384,8	-378,0	-187,4	-189,7
Abschreibungen und Wertminderungen		-327,8	-61,8	-300,9	-33,8
Sonstige betriebliche Erträge	B11	94,8	99,0	52,0	62,0
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten		-6,5	-37,6	-3,6	-7,9
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten		0,5	0,9	-0,6	-0,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	B12	-247,4	-172,4	-171,8	-97,5
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen		-12,3	-18,5	-12,2	-18,5
Zinserträge	B13	49,9	67,5	16,5	35,9
Zinsaufwendungen	B14	-382,6	-424,5	-187,0	-222,0
Sonstiges Finanzergebnis	B15	35,5	84,7	10,5	41,1
Ergebnis vor Steuern		-5.869,8	-588,3	-2.675,9	-998,1
Ertragsteuern		1.736,3	80,1	638,2	166,4
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		-4.133,5	-508,2	-2.037,7	-831,7
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		3,1	-21,0	-4,6	-33,0
Periodenergebnis		-4.130,4	-529,2	-2.042,3	-864,7
davon entfallen auf:					
Anteilseigner von Vonovia		-3.918,0	-472,7	-1.955,9	-779,1
davon aus fortgeführten Geschäftsbereichen		-3.920,7	-452,8	-1.951,9	-748,0
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		2,7	-19,9	-4,0	-31,1
Nicht beherrschende Anteilseigner		-212,4	-56,5	-86,4	-85,6
Ergebnis je Aktie der fortgeführten Aktivitäten (verwässert) in €		-4,81	-0,56	-2,34	-0,92
Ergebnis je Aktie der fortgeführten Aktivitäten (unverwässert) in €		-4,81	-0,56	-2,34	-0,92
Ergebnis je Aktie gesamt (verwässert) in €		-4,81	-0,58	-2,34	-0,95
Ergebnis je Aktie gesamt (unverwässert) in €		-4,81	-0,58	-2,34	-0,95

Konzern- Gesamtergebnisrechnung

in Mio. €	01.01.- 30.06.2023 (angepasst)	01.01.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2023 (angepasst)	01.04.- 30.06.2024
Periodenergebnis	-4.130,4	-529,2	-2.042,3	-864,7
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-19,6	45,7	3,0	28,8
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	6,1	-11,3	-1,0	-9,2
Realisierte Gewinne/Verluste	2,5	-4,7	-2,1	-7,5
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	0,3	2,3	1,2	2,7
Ergebnis aus Cashflow Hedges	-10,7	32,0	1,1	14,8
Änderungen der Periode	-277,6	-103,8	-207,6	65,6
Steuereffekt	-	-	-	-
Ergebnis aus dem Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung	-277,6	-103,8	-207,6	65,6
Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können	-288,3	-71,8	-206,5	80,4
Änderungen der Periode	-18,8	12,8	-6,2	11,4
Steuern auf Änderungen der Periode	0,8	-0,1	0,1	-0,2
Ergebnis der EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis	-18,0	12,7	-6,1	11,2
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	-7,8	24,2	-3,1	19,9
Steuereffekt	2,2	-8,3	0,8	-5,4
Ergebnis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	-5,6	15,9	-2,3	14,5
Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können	-23,6	28,6	-8,4	25,7
Sonstiges Ergebnis	-311,9	-43,2	-214,9	106,1
Gesamtergebnis	-4.442,3	-572,4	-2.257,2	-758,6
davon entfallen auf:				
Anteilseigner von Vonovia	-4.229,5	-516,2	-2.170,6	-673,6
davon aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-4.231,4	-493,8	-2.165,5	-643,8
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	1,9	-22,4	-5,1	-29,8
Nicht beherrschende Anteilseigner	-212,8	-56,2	-86,6	-85,0

Konzernbilanz

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2023	30.06.2024
Aktiva			
Immaterielle Vermögenswerte	D17	1.423,7	1.423,3
Sachanlagen		655,1	677,6
Investment Properties	D18	81.120,3	78.631,2
Finanzielle Vermögenswerte	D19	1.456,3	1.454,8
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	D20	157,9	221,6
Sonstige Vermögenswerte		221,7	86,3
Latente Steueransprüche		86,4	86,4
Langfristige Vermögenswerte		85.121,4	82.581,2
Vorräte		19,7	20,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		593,2	457,7
Finanzielle Vermögenswerte	D19	1.007,8	1.069,4
Sonstige Vermögenswerte		660,3	722,8
Laufende Ertragsteueransprüche		178,2	141,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		1.374,4	1.501,0
Immobilienvorräte		1.957,7	2.088,4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	D21	313,1	1.323,4
Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche	D21	770,1	677,5
Kurzfristige Vermögenswerte		6.874,5	8.002,1
Summe Aktiva		91.995,9	90.583,3

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2023	30.06.2024
Passiva			
Gezeichnetes Kapital		814,6	822,9
Kapitalrücklage		2.681,2	2.897,4
Gewinnrücklagen		22.505,1	21.253,3
Sonstige Rücklagen		-318,3	-378,4
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia		25.682,6	24.595,2
Nicht beherrschende Anteile		4.262,0	4.156,3
Eigenkapital	E22	29.944,6	28.751,5
Rückstellungen		606,9	575,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		7,0	7,1
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E23	39.636,5	38.717,4
Derivate		59,2	27,9
Verbindlichkeiten aus Leasing	E24	629,3	631,9
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern		167,7	169,2
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung		41,6	43,4
Sonstige Verbindlichkeiten		51,0	72,3
Latente Steuerschulden		15.713,2	15.327,9
Langfristige Schulden		56.912,4	55.572,2
Rückstellungen		202,9	175,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		486,4	433,6
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E23	3.260,6	4.135,0
Derivate		0,1	0,2
Andienungsrechte		316,2	318,3
Verbindlichkeiten aus Leasing	E24	43,9	44,7
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern		30,7	25,7
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung		112,5	111,0
Laufende Ertragsteuern		260,0	281,1
Sonstige Verbindlichkeiten		283,6	460,4
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	D21	-	198,8
Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche	D21	142,0	75,3
Kurzfristige Schulden		5.138,9	6.259,6
Schulden		62.051,3	61.831,8
Summe Passiva		91.995,9	90.583,3

Konzern-Kapitalflussrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2024
Periodenergebnis		-4.130,4	-529,2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B9	6.382,9	1.454,1
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien	B7	-20,4	-27,8
Abschreibungen und Wertminderungen		349,8	84,8
Zinsaufwendungen/-erträge und sonstiges Finanzergebnis	B13/B14/B15	317,6	297,5
Ertragsteuern		-1.738,3	-79,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	B7	-34,0	-20,3
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-4,1	-1,9
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		8,8	25,3
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		-153,0	3,8
Ertragsteuerzahlungen		-67,5	-78,7
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		911,4	1.127,8
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		201,4	624,2
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten		601,2	6,5
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	D18	-445,1	-427,0
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte		-592,2	-117,2
Auszahlungen für den Erwerb von anderen finanziellen Vermögenswerten		-139,0	-
Zinseinzahlungen		27,5	27,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-346,2	114,4

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2024
Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE	E22	-372,9	-506,4
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner		-15,1	-114,5
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	E23	1.071,3	1.723,4
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	E23	-1.547,6	-1.708,2
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	E24	-21,1	-23,5
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen	E23	-3,3	-14,4
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten	E23	-2,3	-19,9
Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Abgang von nicht beherrschenden Anteilen		-0,1	-3,3
Aus-/Einzahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Anteilen an weiterhin konsolidierten Unternehmen		1.083,2	-10,5
Zinsauszahlungen		-378,4	-430,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-186,3	-1.107,8
Einfluss von Wechselkursänderungen auf die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		-4,7	-2,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang (ohne aufgegebene Geschäftsbereiche)		1.302,4	1.374,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang des aufgegebenen Geschäftsbereichs		-	44,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		1.302,4	1.418,8
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente*		374,2	131,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende (inkl. aufgegebene Geschäftsbereiche)		1.676,6	1.550,5
abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente des aufgegebenen Geschäftsbereichs		-	-49,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende**		1.676,6	1.501,0

* Zahlungsmittelveränderungen aus aufgegebenen Geschäftsbereichen sind im betrieblichen Cashflow in Höhe von 27,5 Mio. €, im Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von 48,2 Mio. € und im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von -70,6 Mio. € enthalten.

** Enthält als Zahlungsmitteläquivalente eingestufte kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens von 0,0 Mio. € (30.06.2023: 101,6 Mio. €) und insgesamt Beträge mit Verfügungsbeschränkungen in Höhe von 64,0 Mio. € (30.06.2023: 206,3 Mio. €).

Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Cashflow Hedges	Sonstige Rücklagen
					EK-Instrumente zum beizule- genden Zeitwert im sonstigen Ergebnis
Stand 1. Januar 2024	814,6	2.681,2	22.505,1	-20,1	28,4
Periodenergebnis			-472,7		
Änderungen der Periode			15,6	34,4	12,7
Ergebniswirksame Reklassifizierung				-2,4	
Sonstiges Ergebnis			15,6	32,0	12,7
Gesamtergebnis			-457,1	32,0	12,7
Kapitalerhöhung	8,3				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		218,6			
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-0,2			
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-733,2		
Gewinnausschüttungen und Dividenden					
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		-2,2	-61,5		-1,0
Stand 30. Juni 2024	822,9	2.897,4	21.253,3	11,9	40,1
Stand 1. Januar 2023	795,8	5.151,6	25.605,1	41,2	63,9
Periodenergebnis			-3.918,0		
Änderungen der Periode			-5,2	-13,5	-18,0
Ergebniswirksame Reklassifizierung				2,8	
Sonstiges Ergebnis			-5,2	-10,7	-18,0
Gesamtergebnis			-3.923,2	-10,7	-18,0
Kapitalerhöhung	18,8				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		284,7			
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-0,1			
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-676,5		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		-2,5	606,5		-8,7
Stand 30. Juni 2023	814,6	5.433,7	21.611,9	30,5	37,2

Unterschieds- betrag aus Währungs- umrechnung	Summe	Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
-326,6	-318,3	25.682,6	4.262,0	29.944,6
		-472,7	-56,5	-529,2
-103,8	-56,7	-41,1	0,3	-40,8
	-2,4	-2,4		-2,4
-103,8	-59,1	-43,5	0,3	-43,2
-103,8	-59,1	-516,2	-56,2	-572,4
		8,3		8,3
		218,6		218,6
		-0,2		-0,2
		-733,2		-733,2
			-113,3	-113,3
	-1,0	-64,7	63,8	-0,9
-430,4	-378,4	24.595,2	4.156,3	28.751,5
-326,1	-221,0	31.331,5	3.107,3	34.438,8
		-3.918,0	-212,4	-4.130,4
-277,6	-309,1	-314,3	-0,4	-314,7
	2,8	2,8		2,8
-277,6	-306,3	-311,5	-0,4	-311,9
-277,6	-306,3	-4.229,5	-212,8	-4.442,3
		18,8		18,8
		284,7		284,7
		-0,1		-0,1
		-676,5		-676,5
	-8,7	595,3	734,5	1.329,8
-603,7	-536,0	27.324,2	3.629,0	30.953,2

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
Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	2.756,6	-132,0	2.624,6	1.379,2	-67,5	1.311,7
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
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	54,4	-	54,4	27,0	-	27,0
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
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	23,5	-	23,5	17,5	-	17,5
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
Ergebnis vor Steuern	-5.868,7	-1,1	-5.869,8	-2.684,7	8,8	-2.675,9
Ertragsteuern	1.738,3	-2,0	1.736,3	642,4	-4,2	638,2
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-4.130,4	-3,1	-4.133,5	-2.042,3	4,6	-2.037,7
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		3,1	3,1		-4,6	-4,6
Periodenergebnis	-4.130,4		-4.130,4	-2.042,3		-2.042,3
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
Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	-4,81		-4,81	-2,34		-2,34
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	-4,81		-4,81	-2,34		-2,34

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 Pächterlöse 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
01.01.-30.06.2023 Änderungen									
Segmenterlöse	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		
Adjusted EBITDA Total	10,8			-14,1	-35,2	-38,5	-0,3	14,2	-24,6
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									-
EBT									-1,1
Ertragsteuern									-2,0
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen									-3,1
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen									3,1
Periodenergebnis									-

* 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
Umsatzerlöse aus der Vermietung	2.540,9	2.448,9
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	83,7	73,0
	2.624,6	2.521,9

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
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	33,0	23,4
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
Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	21,4	27,8
	54,4	51,2

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
	1.235,1	1.135,0

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 wertberichtigt 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
	49,9	67,5

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
	382,6	424,5

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
	35,5	84,7

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
01.01.-30.06.2024								
Segmenterlöse (fortgeführte Geschäftsbereiche)	1.650,4	635,3	163,9	73,2	2.522,8	1.147,8	-562,0	3.108,6
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		
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	1.191,6	56,8	22,2	-4,1	1.266,5	-10,8	-2,9	1.252,8
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
Ergebnis vor Steuern (EBT)								-588,3
Ertragsteuern								80,1
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen								-508,2
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen								-21,0
Periodenergebnis								-529,2

* 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
01.01.-30.06.2023 (angepasst)								
Segmenterlöse (fortgeführte Geschäftsbereiche)**	1.618,6	619,8	141,4	220,6	2.600,4	1.020,4	-535,5	3.085,3
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		
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)**	1.209,0	44,1	37,0	9,7	1.299,8	-2,4	5,1	1.302,5
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
Ergebnis vor Steuern (EBT)								-5.869,8
Ertragsteuern								1.736,3
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen								-4.133,5
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen								3,1
Periodenergebnis								-4.130,4

* 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
Summe Sondereinflüsse	119,2	45,4

* 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
01.01.–30.06.2024						
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
Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	13,2	59,8	-	70,1	705,6	848,7
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
Andere Umsatzerlöse	1.650,4	0,3	-	3,1	89,5	1.743,3
Umsatzerlöse	1.663,6	60,1	-	73,2	795,1	2.592,0
01.01.–30.06.2023 (angepasst)*						
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
Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	17,5	65,8	4,2	218,7	850,5	1.156,7
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
Andere Umsatzerlöse	1.618,6	0,6	-	2,3	69,0	1.690,5
Umsatzerlöse	1.636,1	66,4	4,2	221,0	919,5	2.847,2

* 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	-	-	-
Summe	2.847,2	2.592,0	83.420,7	80.818,5

* 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. €

Stand: 1. Januar 2024	81.120,3
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
Stand: 30. Juni 2024	78.631,2
Stand: 1. Januar 2023	92.300,1
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
Stand: 31. Dezember 2023	81.120,3

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 m² in Höhe von 2.269 € (31. Dezember 2023: 2.297 € pro m²). Der Ist-Mieten-Multiplikator liegt für den Bestand in Schweden bei 17,1 (31. Dezember 2023: 17,9) und einem Marktwert pro m² von 2.041 € (31. Dezember 2023: 2.088 €), für Österreich bei 21,5 (31. Dezember 2023: 22,5) und einem Marktwert pro m² 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 m² (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. €)
30.06.2024			
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
Gesamt strategische Standorte	68.865,6	67.573,2	1.292,4
Non-Strategic Standorte	376,8	299,9	76,9
Vonovia Deutschland	69.242,4	67.873,1	1.369,3
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 ² pro Jahr)	Marktmiete Wohnen (in €/m ² 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%
	326	16,43	8,66	2,1%	1,5%	5,1%	3,2%
	358	17,47	8,54	1,9%	2,2%	6,1%	4,2%
	326	16,43	8,66	2,1%	1,5%	5,1%	3,2%
	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. €)
31.12.2023			
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
Gesamt strategische Standorte	70.209,1	69.808,4	400,6
Non-Strategic Standorte	409,0	390,8	18,2
Vonovia Deutschland	70.618,1	70.199,3	418,9
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 ² pro Jahr)	Marktmiete Wohnen (in €/m ² 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%
	316	16,05	8,53	2,1%	1,7%	5,0%	3,2%
	341	16,96	7,99	1,9%	2,2%	6,0%	4,2%
	317	16,06	8,53	2,1%	1,7%	5,1%	3,2%
	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
30.06.2024			
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
Gesamt strategische Standorte	0,7/-0,7	2,0/-2,0	4,7/-4,8
Non-Strategic Standorte	0,7/-0,7	2,0/-2,0	3,8/-3,9
Vonovia Deutschland	0,7/-0,7	2,0/-2,0	4,7/-4,8
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	Marktmietsteigerung 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
-2,5/2,4	-7,7/8,9	1,3/-1,8	8,8/-7,5
-2,2/2,3	-5,9/6,9	1,4/-1,6	7,1/-6,2
-2,5/2,4	-7,6/8,9	1,3/-1,8	8,8/-7,5
-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
31.12.2023			
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
Gesamt strategische Standorte	0,7/-0,7	2,0/-2,0	4,8/-4,9
Non-Strategic Standorte	0,7/-0,7	2,2/-2,2	3,9/-4,0
Vonovia Deutschland	0,7/-0,7	2,0/-2,0	4,8/-4,9
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
-2,4/2,4	-7,8/9,1	1,6/-1,8	9,0/-7,6
-2,3/2,3	-6,0/6,8	1,7/-1,7	6,9/-6,1
-2,4/2,4	-7,8/9,1	1,6/-1,8	9,0/-7,6
-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
Nettovermögen (100 %)	130,2
Anteil des Konzerns in %	20,5 %
Anteil des Konzerns am Reinvermögen	26,7
Konzernanpassungen	56,0
Buchwert der Unternehmensanteile	82,7

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
Nettovermögen (100 %)	164,6	143,5	172,3	168,4
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
Buchwert der Unternehmensanteile	14,5	5,9	87,6	77,8
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
Gewinn aus den fortgeführten Geschäftsbereichen (100 %) und Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr	-147,4	-20,9	-58,6	-3,8

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%
Anteiliges Gesamtergebnis	-2,5	-0,1

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
Langfristige Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche	711,2	598,7
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
Kurzfristige Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche	58,9	78,8
Summe Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche	770,1	677,5

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
Langfristige Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche	93,1	39,6
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
Kurzfristige Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche	48,9	35,7
Summe Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche	142,0	75,3

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
Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	132,0	145,6	67,5	73,8
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	-	87,7	-	87,7
Buchwert der veräußerten Immobilien	-	-90,8	-	-90,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-	-3,1	-	-3,1
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
Ergebnis vor Steuern	1,1	-7,3	-8,8	-21,1
Ertragsteuern	2,0	-0,4	4,2	1,3
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen (vor Bewertung des aufgegebenen Geschäftsbereichs)	3,1	-7,7	-4,6	-19,8
Ergebnis aus der Bewertung des aufgegebenen Geschäftsbereichs	-	-13,4	-	-13,4
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	3,1	-21,1	-4,6	-33,2

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
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	41,6	44,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende der aufgegebenen Geschäftsbereiche	41,7	49,5

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 (Aktividivende)	8.207.927,00
Stand zum 30. Juni 2024	822.852.925,00

Entwicklung der Kapitalrücklage

in €

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

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 Aktividivende 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
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
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
	39.636,5	3.260,6	38.717,4	4.135,0

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
	42.719,1	42.733,9

* 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
Nutzungsrechte in den Investment Properties	1.798,5	1.771,4
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
Nutzungsrechte in den Sachanlagen	186,5	187,4
	1.985,0	1.958,8

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
Verbindlichkeiten aus Leasing				
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
	629,3	43,9	631,9	44,7

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	-
	28,1	33,9	62,7	45,8	837,6	888,2	3,0	4,3	501,9	361,7

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
Schulden	
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
Vermögenswerte				
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	
Schulden				
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
Vermögenswerte				
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	
Schulden				
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)

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

An die Vonovia SE, Bochum

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Konzern anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der Vonovia SE, Bochum – für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2024, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen unter ergänzender Beachtung des International Standard on Review Engagements „Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity“ (ISRE 2410) vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit abschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenab-

schluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind.

Essen, den 31. Juli 2024

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Michael Preiß
Wirtschaftsprüfer



Martin Flür
Wirtschaftsprüfer

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernzwischenabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des

Konzerns so dargestellt wird, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Bochum, den 26. Juli 2024



Rolf Buch
(CEO)



Arnd Fittkau
(CRO)



Philip Grosse
(CFO)



Daniel Riedl
(CDO)



Ruth Werhahn
(CHRO)

Bestandsinformationen

Vonovia bewirtschaftet zum 30. Juni 2024 einen eigenen Immobilienbestand mit einem Verkehrswert von 82,5 Mrd. €. Unsere Wohnungen befinden sich überwiegend in Regionen mit positiven wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungsperspektiven.

Portfoliostruktur

30.06.2024	Verkehrswert*		Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in €/m ²)**
	(in Mio. €)	(in €/m ²)			
Strategic	59.092,2	2.248	421.228	1,8	7,67
Urban Quarters	48.254,9	2.298	340.363	1,7	7,65
Urban Clusters	10.837,4	2.049	80.865	2,3	7,74
Recurring Sales	4.207,9	2.289	26.286	2,8	7,60
MFH Sales	4.664,9	3.185	22.229	1,3	9,35
Non Core	1.565,0	1.441	12.483	5,0	6,85
Vonovia Deutschland	69.530,0	2.267	482.226	1,9	7,73
Vonovia Schweden	6.259,4	2.041	39.635	4,6	10,51
Vonovia Österreich	2.710,0	1.590	21.020	4,9	5,66
Vonovia gesamt	78.499,3	2.215	542.881	2,2	7,86

Um die Transparenz in der Darstellung des Portfolios zu erhöhen, gliedern wir unser Portfolio ergänzend nach 15 Regionalmärkten. Dabei handelt es sich um Kernstädte und deren Umland, vor allem Metropolregionen. Mit diesen

für Vonovia besonders relevanten Regionalmärkten nehmen wir eine Zukunftsperspektive ein und geben einen Überblick über unser strategisches Kernportfolio in Deutschland.

Verteilung des strategischen Wohnungsbestands nach Regionalmärkten

30.06.2024	Verkehrswert*		Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in €/m ²)**
	(in Mio. €)	(in €/m ²)			
Regionalmarkt					
Berlin	23.414,6	2.657	143.064	0,8	7,67
Rhein-Main-Gebiet	6.501,6	2.748	36.479	2,6	9,42
Südliches Ruhrgebiet	5.076,8	1.885	42.921	2,6	7,20
Rheinland	5.013,6	2.343	31.465	1,8	8,27
Dresden	4.871,6	1.831	43.506	2,4	6,90
Hamburg	3.195,0	2.470	20.095	1,6	8,26
Hannover	2.766,4	1.934	22.067	2,4	7,56
Kiel	2.744,2	1.849	25.103	1,7	7,55
München	2.693,3	3.868	10.383	1,3	9,67
Stuttgart	2.237,5	2.624	13.155	1,7	8,99
Nördliches Ruhrgebiet	2.018,6	1.333	24.314	2,7	6,59
Leipzig	1.920,8	1.890	14.373	3,2	6,77
Bremen	1.402,8	1.925	11.688	2,1	6,87
Westfalen	1.090,7	1.761	9.412	2,6	7,25
Freiburg	723,8	2.639	3.849	1,1	8,60
Sonstige Strategische Standorte	3.366,8	1.876	27.278	3,3	7,58
Gesamt strategische Standorte Deutschland	69.038,2	2.273	479.152	1,9	7,73

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. 3.965,3 Mio. €, davon 489,2 Mio. € unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte, 266,4 Mio. € Anlagen im Bau, 2.212,4 Mio. € Development, 532,2 Mio. € Pflege und Betreutes Wohnen (Discontinued Operations) und 465,1 Mio. € Sonstige.

** Darstellung nach landesspezifischer Definition.

Wohnungsbestand Vonovia gesamt

542.881

🇸🇪 Schweden

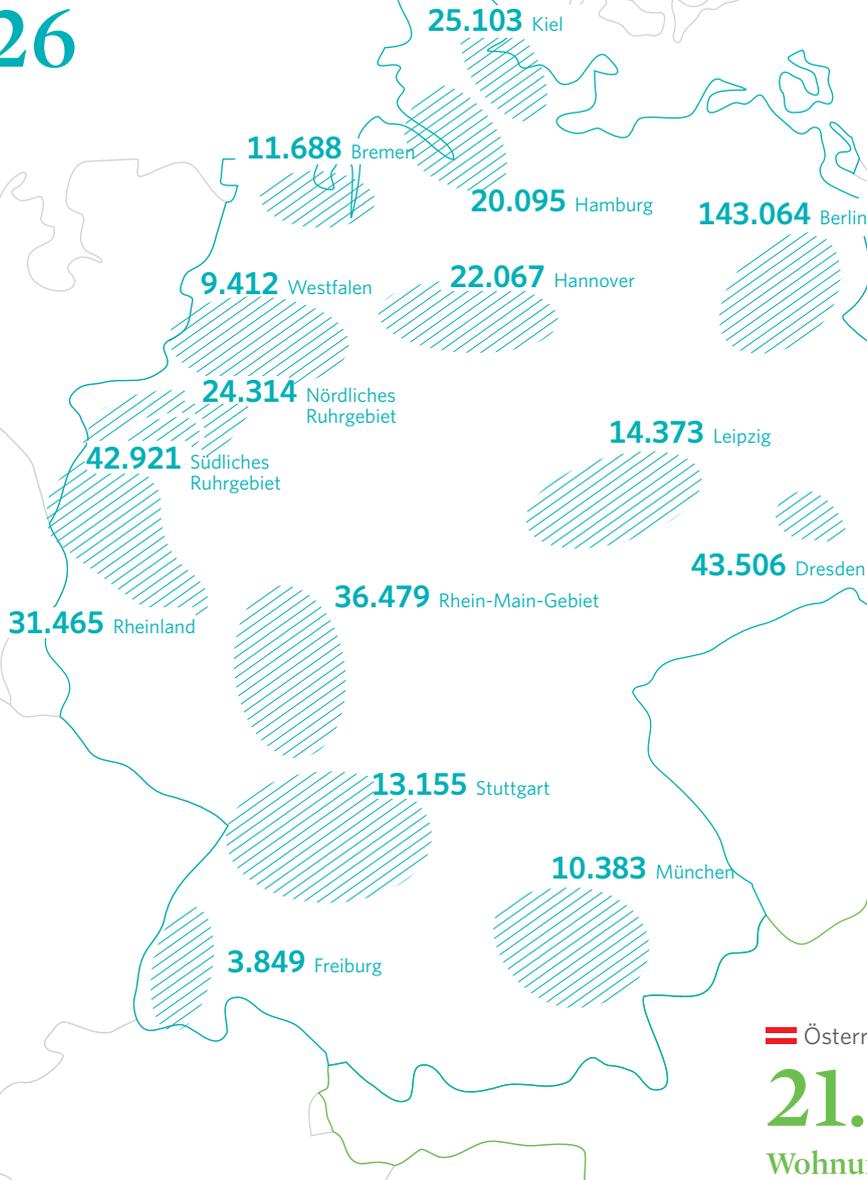
39.635

Wohnungen

🇩🇪 Deutschland

482.226

Wohnungen*



* Einschließlich 27.278 Wohneinheiten an Sonstigen strategischen Standorten und 3.074 Wohneinheiten an Non-strategic Standorten.

Finanzkalender

Kontakt

6. November 2024

Veröffentlichung des 9-Monats-Zwischenberichts 2024

Alle bereits feststehenden Berichtstermine können Sie auch unserem [Finanzkalender](#) entnehmen.

Vonovia SE

Universitätsstraße 133
44803 Bochum
Tel. +49 234 314-0
Fax +49 234 314-1314
info@vonovia.de
www.vonovia.com

Ihre Ansprechpartner

Investor Relations

Rene Hoffmann
Leiter Investor Relations
Tel. +49 234 314-1629
Fax +49 234 314-2995
E-Mail: rene.hoffmann@vonovia.de

Unternehmenskommunikation

Klaus Markus
Leiter Unternehmenskommunikation
Tel. +49 234 314-1149
Fax +49 234 314-1309
E-Mail: klaus.markus@vonovia.de

Hinweis

Der Zwischenbericht erscheint in deutscher und in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Den Zwischenbericht finden Sie auf der Internetseite unter www.vonovia.com.

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

Disclaimer

Dieser Zwischenbericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2023 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Zwischenbericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Zwischenbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Vonovia SE dar.

Impressum

Herausgeber:
Der Vorstand der Vonovia SE

Konzept und Realisierung:
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Übersetzung:
EnglishBusiness GmbH, Hamburg

Stand: August 2024
© Vonovia SE, Bochum

