

Januar – Juni

Halbjahres- bericht 2021

H1

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	H1 2020	H1 2021	Veränderung in %	12M 2020
Segmenterlöse Total	2.101,9	2.312,3	10,0	4.370,0
Adjusted EBITDA Total	942,2	1.021,8	8,4	1.909,8
Adjusted EBITDA Rental	781,4	823,8	5,4	1.554,2
Adjusted EBITDA Value-add	67,6	79,2	17,2	152,3
Adjusted EBITDA Recurring Sales	48,1	83,5	73,6	92,4
Adjusted EBITDA Development	45,1	35,3	-21,7	110,9
EBITDA IFRS	877,4	893,6	1,8	1.822,4
Group FFO	676,3	764,7	13,1	1.348,2
davon entfallen auf Anteilseigner von Vonovia	648,2	734,2	13,3	1.292,0
davon entfallen auf Hybridkapitalgeber von Vonovia	20,0	20,0	0,0	40,0
davon entfallen auf nicht beherrschende Anteilseigner	8,1	10,5	29,6	16,2
Group FFO pro Aktie in €	1,25	1,33	6,6	2,38
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	1.812,3	3.698,6	>100	3.719,8
EBT	2.442,0	4.091,3	67,5	5.014,4
Periodenergebnis	1.618,1	2.680,1	65,6	3.340,0
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	613,9	692,6	12,8	1.430,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-799,9	-3.737,6	>100	-1.729,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	634,5	4.685,9	>100	402,6
Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen	859,1	868,0	1,0	1.935,9
davon Instandhaltung	247,9	291,0	17,4	592,0
davon Modernisierung	437,1	349,8	-20,0	908,4
davon Neubau	174,1	227,2	30,5	435,5

Bilanzielle Kennzahlen in Mio. €	31.12.2020	30.06.2021	Veränderung in %
Verkehrswert des Immobilienbestands	58.910,7	63.099,4	7,1
EPRA NTA	35.488,6	39.373,2	10,9
EPRA NTA pro Aktie in €*	62,71	68,44	9,1
LTV in %	39,4	40,5	1,1 pp

Nichtfinanzielle Kennzahlen	H1 2020	H1 2021	Veränderung in %	12M 2020
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	488.367	485.739	-0,5	489.709
davon eigene Wohnungen	414.879	414.068	-0,2	415.688
davon Wohnungen Dritter	73.488	71.671	-2,5	74.021
Anzahl erworbener Einheiten	-	166	-	1.711
Anzahl verkaufter Einheiten	1.931	2.184	13,1	3.677
davon Recurring Sales	1.327	1.865	40,5	2.442
davon Non-core Disposals	604	319	-47,2	1.235
Anzahl neu gebauter Wohnungen	617	841	36,3	2.088
davon für den eigenen Bestand	534	389	-27,2	1.442
davon für den Verkauf an Dritte	83	452	>100	646
Leerstandsquote in %	2,8	2,7	-0,1 pp	2,4
Monatliche Ist-Miete in €/m ²	7,03	7,29	3,7	7,16
Mietsteigerung organisch in %	3,9	3,4	-0,5 pp	3,1
Mitarbeiter, Anzahl (zum 30. Juni/31. Dezember)	10.440	10.793	3,4	10.622

* Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.06.2020: 542.273.611, 30.06.2021: 575.257.327, 31.12.2020: 565.887.299.

Inhalt

Konzernzwischenlagebericht – Geschäftsentwicklung im 1. Halbjahr 2021

- 2 Im Überblick
- 4 Vonovia SE am Kapitalmarkt
- 7 Wirtschaftliche Entwicklung
im 1. Halbjahr 2021
- 26 Chancen und Risiken
- 27 Geschäftsausblick

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

- 30 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 31 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 32 Konzernbilanz
- 34 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 36 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 38 Konzernanhang

Informationen

- 62 Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht
- 63 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 64 Bestandsinformationen
- 66 Finanzkalender, Kontakt

Konzernzwischen- lagebericht – Geschäftsent- wicklung im 1. Halbjahr 2021

Im Überblick

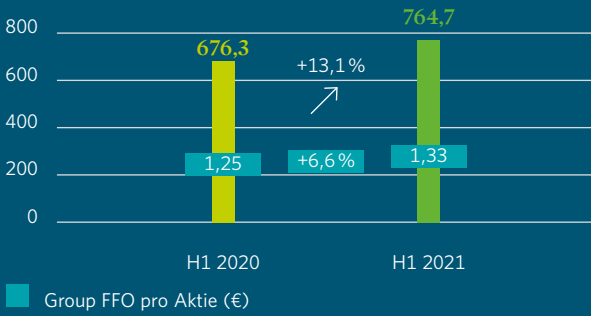
- > Weiterhin positive operative Geschäftsentwicklung bei hohen Kundenzufriedenheitswerten.
- > Deutlicher Zuspruch zu Fremdkapitalinstrumenten von Vonovia.
- > Keine nennenswerten Auswirkungen durch die Corona-Pandemie auf finanzielle und operative Performance.

2	Im Überblick
4	Vonovia SE am Kapitalmarkt
7	Wirtschaftliche Entwicklung im 1. Halbjahr 2021
26	Chancen und Risiken
27	Geschäftsausblick

Nachhaltige Ertragskraft

Group FFO

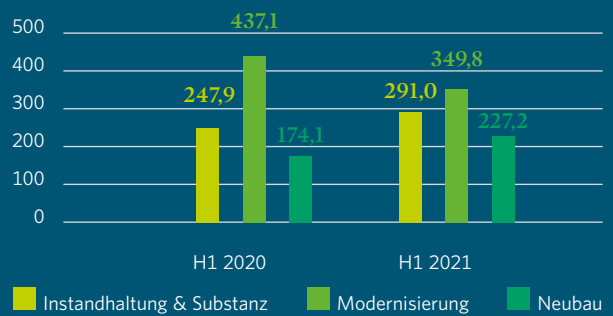
in Mio. €



Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung

Investitionen

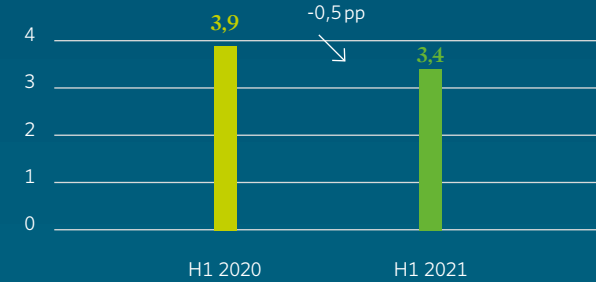
in Mio. €



Organisches Mietwachstum

Mietsteigerung organisch

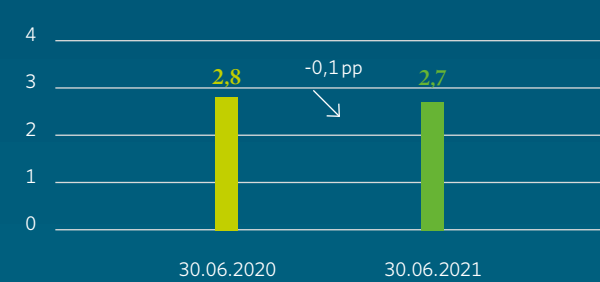
in %



Leerstand

Leerstandsquote

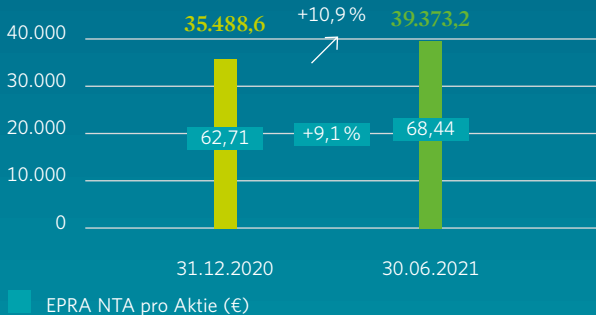
in %



Nettovermögen

EPRA NTA

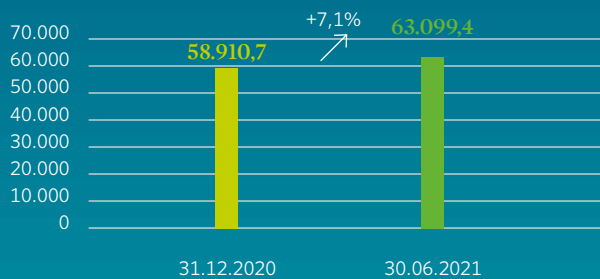
in Mio. €



Verkehrswert des Immobilienbestands

Verkehrswert des Immobilienbestands

in Mio. €



Vonovia SE am Kapitalmarkt

Die Vonovia Aktie

Während das Jahr 2020 Corona-bedingt vornehmlich von Unsicherheit, Volatilität und negativen Kursverläufen geprägt war, hat sich das Bild in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres deutlich verändert. Die Börsen haben die Corona-Delle hinter sich gelassen und erreichen neue Höchststände.

So sind der deutsche Leitindex DAX 30 und der EURO STOXX 50 in der ersten Jahreshälfte um 13,2 % bzw. 13,8 % gestiegen, während sich die Vonovia Aktie und der börsennotierte Wohnimmobiliensektor nach einer deutlichen Outperformance im Jahr 2020 bisher schwächer entwickelt haben.

Wir schreiben die rückläufige Kursentwicklung vorrangig den folgenden marktbedingten Faktoren zu: Die Risikobereitschaft am Kapitalmarkt hat im Vergleich zum Vorjahr deutlich zugenommen, und Anleger setzen aktuell vermehrt auf zyklische Werte und Aktien, die im Jahr 2020 weniger gut gelaufen sind. Erschwerend kommt für Wohnimmobilienaktien ein erhöhtes Zinssteigerungsrisiko und die Erwartung einer anziehenden Inflation hinzu. Schließlich sorgt eine mögliche Änderung der Mietgesetzgebung im Nachgang zur Bundestagswahl für zusätzliche Verunsicherung.

Insgesamt aber bleibt das Umfeld für den deutschen Wohnimmobiliensektor unserer Ansicht nach langfristig positiv. Wir erwarten, dass die wesentlichen Megatrends und damit die Haupttreiber unseres Geschäfts auch zukünftig für ein nachhaltig positives Umfeld sorgen und Vonovia als Teil der

Lösung für die anstehenden Herausforderungen strategisch sehr gut positioniert ist: Urbanisierung und das daraus resultierende Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage; Klimawandel und die Reduzierung von CO₂-Emissionen im Gebäudebestand; demografischer Wandel und altersgerechter Umbau von Wohnungen. Wir blicken daher optimistisch in die Zukunft und sind zuversichtlich, auch weiterhin wirtschaftlich erfolgreich zu sein.

Die Marktkapitalisierung von Vonovia betrug zum 30. Juni 2021 rund 31,4 Mrd. €.

Aktionärsstruktur

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

Nach der Streubesitz-Definition der Deutschen Börse AG ist lediglich der Anteil der Norges Bank (Finanzministerium für den Staat Norwegen) nicht dem Freefloat zuzurechnen. Am 30. Juni 2021 betrug der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 89,9 %. Die zugrunde liegenden Stimmrechtsmitteilungen sowie die entsprechenden von den Aktionären gemeldeten Finanzinstrumente oder sonstigen Instrumente nach §§ 38, 39 WpHG finden Sie unter

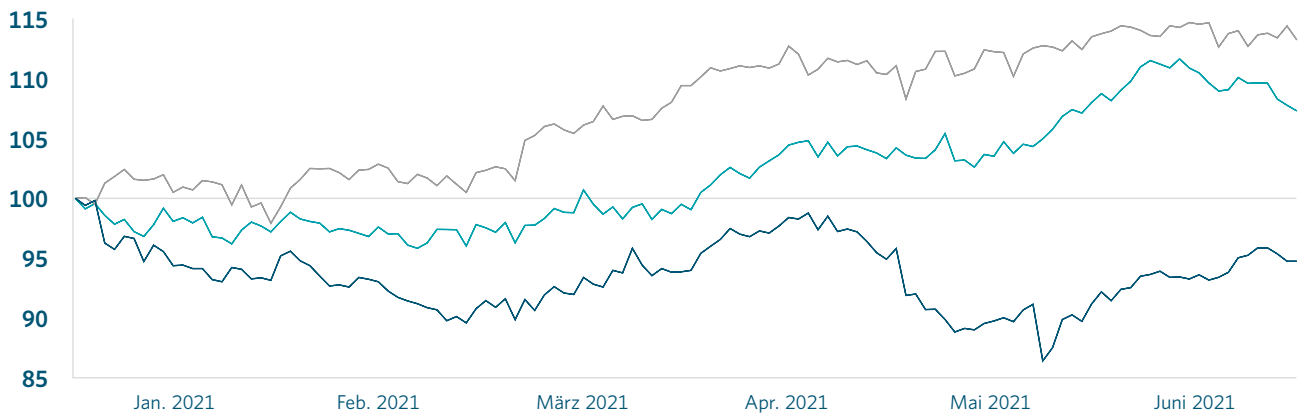
☞ <https://investoren.vonovia.de/Stimmrechtsmitteilungen>

Entwicklung des Aktienkurses

■ Vonovia SE ■ DAX ■ FTSE EPRA Europe

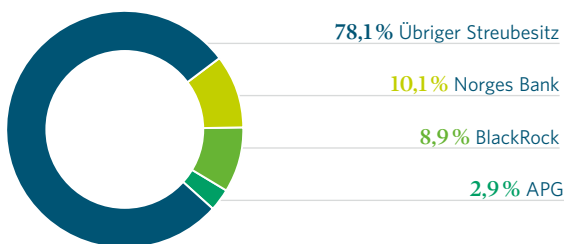
Quelle: FactSet

in %



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

Wesentliche Anteilseigner (per 30. Juni 2021)



Investor-Relations-Aktivitäten

Die Vonovia SE pflegt einen transparenten und kontinuierlichen Dialog mit ihren Aktionären und potenziellen Investoren. Auch in der Corona-Pandemie führen wir unsere Roadshows und Gespräche weiter fort, allerdings auf virtueller Basis. Vonovia hat in den ersten sechs Monaten 2021 an insgesamt 19 Investorenkonferenztagen teilgenommen und 9 Roadshowtage durchgeführt.

Darüber hinaus gab es zahlreiche Einzelgespräche sowie Video- und Telefonkonferenzen mit Investoren und Analysten, um über aktuelle Entwicklungen und besondere Themen zu informieren. Das die Gespräche beherrschende Thema war im 2. Quartal 2021 die Ankündigung des Zusammenschlusses von Vonovia und Deutsche Wohnen.

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.

<https://investoren.vonovia.de/finanzkalender>

Hauptversammlung

Am 16. April 2021 hat Vonovia die zweite virtuelle Hauptversammlung durchgeführt. Angesichts der gesundheitlichen Risiken und behördlichen Auflagen infolge der Corona-Pandemie war eine Präsenzhauptversammlung, wie bereits im Jahr 2020, nicht durchführbar. Geleitet wurde die Versammlung von Herrn Jürgen Fitschen, dem Aufsichtsratsvorsitzenden der Vonovia SE.

Er sprach zusammen mit Rolf Buch, dem Vorstandsvorsitzenden der Vonovia SE, aus einem Studio in der Unternehmenszentrale in Bochum zu den Aktionären. Per Livestream wurde die Hauptversammlung, die auch in Gebärdensprache gedolmetscht wurde, im Investor-Portal, das auf der Investor-Relations-Webseite verfügbar ist, übertragen.

Die mehr als 800 Fragen für die Generaldebatte hatten die Aktionäre im Vorfeld elektronisch eingereicht. Die Aktionärsstimmrechte konnten vor und während der Hauptversammlung elektronisch, per Briefwahl oder mittels Bevollmächtigung der Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft ausgeübt werden.

Bei einer Anwesenheit von gleichzeitig mehr als 800 Teilnehmern und 77 % des Grundkapitals wurden sämtliche Beschlussvorschläge mit großer Mehrheit gebilligt. Auch die den Aktionären vorgeschlagene Dividende in Höhe von 1,69 € pro Aktie für das Geschäftsjahr 2020 fand breite Zustimmung unter den Aktionären. Das entspricht einer Dividendenrendite von 2,8 % zum Stichtag 31. Dezember 2020 und einer Steigerung von 8 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Aktionäre konnten das fünfte Jahr in Folge wieder zwischen der klassischen Bardividende und einer Auszahlung in Form von Aktien wählen. Mit 49,18 % hat sich rund die Hälfte der Aktionäre mit dividendenberechtigten Aktien für die Auszahlung in Form von Aktien entschieden.

Analysteneinschätzungen

In der Regel verfassen 26 internationale Analysten regelmäßig Studien über Vonovia, wobei 4 Analysten aufgrund der Beteiligung in aktuell laufenden Transaktionen ihr Rating vorübergehend ausgesetzt haben (Stand: 30. Juni 2021). Zum 30. Juni 2021 lag der durchschnittliche Zielkurs bei 63,97 €. Es sprachen 77 % eine Kaufempfehlung, 14 % eine Halten-Empfehlung sowie 9 % eine Verkaufsempfehlung für die Aktie aus.

Informationen zur Aktie (Stand 30. Juni 2021)

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 €
Gesamtaktienanzahl	575.257.327
Grundkapital	575.257.327 €
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, Euro Stoxx 50, DAX 50 ESG, Dow Jones Sustainability Index Europe, STOXX Global ESG Leaders, EURO STOXX ESG Leaders 50, STOXX Europe ESG Leaders 50, FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe und GPR 250 World

Wirtschaftliche Entwicklung im 1. Halbjahr 2021

Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Die Corona-Pandemie verursachte bisher starke Verwerfungen in vielen Branchen und in allen globalen Volkswirtschaften. Das Geschäftsmodell von Vonovia hat sich während der Pandemie als robust und widerstandsfähig erwiesen. Die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind weiterhin nicht wesentlich, sodass Vonovia auch im 1. Halbjahr 2021 eine positive Geschäftsentwicklung vorweisen kann. Mit der Ausweitung der Impfquoten erwarten wir eine zunehmende Normalisierung des Geschäfts- und Privatlebens.

Die operativen Prozesse von Vonovia konnten während der Pandemie praktisch uneingeschränkt aufrecht erhalten werden, auch durch die Nutzung von Telearbeit. Die Kundenzufriedenheit konnte während der Pandemie sogar deutlich erhöht werden. So stieg der Kundenzufriedenheitsindex CSI im Vorjahresvergleich um 4,2 Prozentpunkte.

Am 23. Juni 2021 hat Vonovia den Aktionären der Deutsche Wohnen SE ein öffentliches Übernahmeangebot zum Erwerb sämtlicher Aktien zum Preis von 52,00 € pro Aktie unterbreitet. Damit einher geht eine Übereinkunft mit dem Senat des Landes Berlin, wonach Körperschaften des Landes Berlin die Möglichkeit haben, insgesamt rund 20.000 Wohneinheiten aus den Beständen von Deutsche Wohnen und Vonovia zu erwerben.

Bis zum Ende der Annahmefrist für das öffentliche Übernahmeangebot der Deutsche Wohnen-Aktien am 21. Juli 2021 hatten mit 47,62 % nicht genügend Aktionäre von Deutsche Wohnen das Übernahmeangebot angenommen, sodass die Transaktion nicht zustande kam.

Bis zum 30. Juni 2021 hatte die Vonovia SE unabhängig vom freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebot bereits rund 18,4 % der Deutsche Wohnen-Aktien separat erworben.

Bereits im 1. Quartal 2021 hatte Vonovia zwei innovative Fremdkapitalinstrumente emittiert. Am 12. Januar 2021 wurde erstmalig eine vollständig digitale Namensschuldverschreibung in Höhe von 20 Mio. € und einer Laufzeit von 3 Jahren begeben. Am 24. März 2021 wurde erstmals ein sogenannter Green Bond in Höhe von 600 Mio. € platziert. Mit dieser über 10 Jahre laufenden Anleihe mit einer jährlichen Verzinsung von 0,625 % setzt der Konzern die eigene Nachhaltigkeitsstrategie fort und ergänzt mit dem Green Bond die klassischen Fremdkapitalinstrumente seiner Finanzierungsstrategie.

Ferner hat die Vonovia SE am 16. Juni 2021 insgesamt 5 unbesicherte, festverzinsliche Anleihen mit einem Gesamtvolumen von 4 Mrd. € platziert. Die Anleihen haben einen durchschnittlichen Kupon in Höhe von 0,6875 % und Laufzeiten zwischen 3,25 und 20 Jahren (Durchschnitt 9,5 Jahre).

Mit Moody's hat am 31. Mai 2021 erstmals auch die dritte große Ratingagentur ein Rating für Vonovia veröffentlicht. Dieses liegt im Investmentgrade-Bereich mit „A3“ und stabilem Ausblick.

Auf der abermals virtuell durchgeführten ordentlichen Hauptversammlung am 16. April 2021 wurde für das Geschäftsjahr 2020 eine Dividende von 1,69 € pro Aktie beschlossen. Während der Bezugsfrist haben sich Aktionäre mit insgesamt 49,18 % der dividendenberechtigten Aktien für die angebotene Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 9.370.028 neue Aktien zum Bezugspreis von 50,193 € mit einem Gesamtbetrag von 470,3 Mio. € ausgegeben.

Umfeldentwicklung

Deutschland

Seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie ist der Konjunkturverlauf maßgeblich durch die zum Infektionsschutz ergriffenen Maßnahmen geprägt. Nach einer kräftigen Erholung von der ersten Corona-Welle hat die deutsche Wirtschaft aufgrund der verschärften Einschränkungen zur Eindämmung der Corona-Pandemie zum Jahresbeginn 2021 einen vorübergehenden Dämpfer erfahren und das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ging im 1. Quartal 2021 um 1,8% zurück. Die Einschränkungen machten sich besonders bei den privaten Konsumausgaben bemerkbar, die im 1. Quartal 2021 preis-, saison- und kalenderbereinigt 5,4% niedriger waren als im 4. Quartal 2020. Dagegen stiegen die staatlichen Konsumausgaben leicht und lagen 0,2% über dem Niveau des Vorquartals. Positive Impulse kamen vor allem von den Bauinvestitionen, die um 1,1% gegenüber dem Vorquartal stiegen. In Ausrüstungen – vor allem in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – wurde saisonbereinigt etwas weniger investiert als im Vorquartal (-0,2%). Der Handel mit dem Ausland nahm zum Jahresbeginn zu. Die Importe von Waren und Dienstleistungen stiegen im 1. Quartal 2021 mit 3,8% (preis-, saison- und kalenderbereinigt) aber deutlich stärker als die Exporte mit 1,8%.

Parallel zu den steigenden Impfraten, den Lockerungen der Corona-Beschränkungen und der hohen Nachfrage aus dem Ausland erholt sich die deutsche Wirtschaft kräftig. Der Erholungsprozess wird im Sommerhalbjahr vor allem von den konsumnahen Wirtschaftsbereichen, wie dem Handel und dem kontaktintensiven Dienstleistungsbereich, getrieben. Nach einer deutlichen Zunahme der privaten Konsumnachfrage im 2. Quartal 2021 dürfte zum Jahresende bereits das Vorkrisenniveau überschritten werden. In der zweiten Jahreshälfte erwartet das Institut für Weltwirtschaft Kiel (IfW) kräftige Impulse aus dem Auslandsgeschäft und der heimischen Investitionstätigkeit. Allerdings setzen Lieferengpässe in einigen Branchen, die die weltweite Erholung mit sich gebracht hat, der Expansion Grenzen. Dies spiegelt sich in der aktuell großen Diskrepanz zwischen der sehr guten Auftragslage und der Produktion im Verarbeitenden Gewerbe wider. Die Engpässe beim Bezug von Halbleitern aus Ostasien dürften nicht nur die Dynamik im Export, sondern auch bei den Investitionen mindern. Mit dem Nachlassen dieser Friktionen werden die Exporte voraussichtlich wieder in erhöhtem Tempo zulegen, zumal der Anstieg der globalen Investitionstätigkeit stimulieren dürfte. Die Bauwirtschaft, die im Winterhalbjahr ein starkes Plus verzeichnen konnte, hat aktuell ebenfalls mit Versorgungsengpässen bei Rohstoffen, etwa mit Bauholz, zu kämpfen. Die positive Entwicklung des ifo Geschäftsklimaindex und die nach wie vor auf hohem Niveau stabilen Auftragseingänge sorgen dennoch für einen positiven Ausblick für die

Industrie in den kommenden Monaten, auch wenn es im Mai einen unerwarteten Auftragseinbruch gab, der den führenden Ökonomen nach den Lieferengpässen und den extremen Preissteigerungen zuzuschreiben ist. Für dieses Jahr rechnet das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) mit einem Wachstum von 3,2% gegenüber dem Vorjahr und erwartet für 2022 eine kräftige Fortsetzung der Erholung mit 4,3%. Das IfW geht sogar von 3,9% für 2021 und 4,8% für 2022 aus.

Der Arbeitsmarkt erwies sich trotz des im Winterhalbjahr deutlich intensiveren Pandemiegeschehens und der damit verbundenen Eindämmungsmaßnahmen als außerordentlich stabil. Die Anpassung an die verminderte Wirtschaftsleistung erfolgte insbesondere über das Instrument der Kurzarbeit. Mit den zunehmenden Öffnungsschritten lässt sich aktuell eine leichte Aufwärtsbewegung bei der Erwerbstätigkeit und Beschäftigung erkennen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist die Zahl der Erwerbstätigen (nach dem Inlandskonzept) im Mai 2021 saisonbereinigt gegenüber dem Vormonat um 15.000 gestiegen und die Arbeitslosenquote hat sich seit Jahresbeginn von 6,3% auf 5,7% im Juni verringert. Das Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung (RWI) rechnet im Jahresdurchschnitt mit einer Arbeitslosenquote von 5,8%, die im Jahr 2022 weiter auf 5,2% sinken dürfte.

Seit Januar 2021 hat sich die Inflationsrate deutlich beschleunigt und erreichte im Mai mit 2,5% den höchsten Wert seit 2008. Maßgeblich hierfür war zum einen die Wiederanhebung der Mehrwertsteuer, zum anderen verteuerten sich die Energiepreise im Vergleich zum Vorjahr deutlich. Dazu trugen vor allem der kräftige Anstieg der Weltmarktpreise von Rohöl und die Einführung einer CO₂-Emissionsabgabe bei. Nach Einschätzung des ifo-Instituts dürfte der Anstieg der Verbraucherpreise im Jahresdurchschnitt bei 2,6% liegen. Im Jahr 2022 sollten sich die Verbraucherpreise wieder moderater entwickeln und um durchschnittlich 1,9% zunehmen. Eine nachhaltige Erhöhung der Teuerungsrate ist aus heutiger Sicht nicht zu erwarten.

Das IfW geht davon aus, dass die Europäische Zentralbank (EZB) keine Änderungen an ihren geldpolitischen Instrumenten vornimmt. Mit einer Leitzinsanhebung (Hauptrefinanzierungssatz aktuell 0,0%) wird daher bis zum Ende des Prognosezeitraums nicht gerechnet.

Die Prognosen hängen stark vom weiteren Pandemieverlauf, dem Impffortschritt, aber auch von der Solvenz vieler Unternehmen ab. Abwärtsrisiken bestehen unter anderem darin, dass die Produktion und Verteilung von Impfstoffen gegen COVID-19 nicht ausreichend zügig vonstatten gehen oder die Impfbereitschaft zu niedrig ist, sodass es zu neuen und noch ansteckenderen Virusvarianten kommen könnte. Das könnte wiederum erneute Infektionsschutzmaßnahmen

nach sich ziehen, die Konsum und Investitionsausgaben dämpfen würden. Weiterhin gehen die Prognosen von einer Auflösung der Engpässe im Frachtverkehr und bei den Rohstoffen im Laufe des Sommers aus. Dauern diese länger an, hat das nicht nur Einfluss auf die wirtschaftliche Erholung in vielen Volkswirtschaften, gleichzeitig könnte dies zu persistent höheren Vorleistungskosten führen, die sich in der Folge auf die Verbraucherpreise durchschlagen und die Inflationsraten nachhaltig erhöhen würden, zumal sich erhebliche Kaufkraft infolge der Pandemie bei den privaten Haushalten aufgestaut hat. Das würde wiederum den Druck auf die Notenbanken erhöhen, früher als bisher angekündigt einen restriktiveren Pfad einzuschlagen. Unsicherheit besteht schließlich auch im Hinblick auf die finanzpolitische Ausrichtung im kommenden Jahr nach der Bundestagswahl. In der Diskussion der Parteien stehen unterschiedliche Reformen des Steuer- und Abgabensystems sowie klimapolitische Maßnahmen, die im Vergleich zu dem in den Prognosen unterstellten Status quo sowohl zusätzliche Belastungen der privaten Haushalte und Unternehmen mit sich bringen könnten. Andere, insbesondere außenwirtschaftliche Risiken klingen eher ab: Der Brexit ist vollzogen und die Handelsbeziehungen pendeln sich hier bereits ein. Die USA und China haben nach dem Regierungswechsel in den USA neue Handelsgespräche aufgenommen und teilweise wurden bereits Strafzölle ausgesetzt.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich laut GdW in attraktiven Ballungsräumen und wachstumsstarken Regionen in den vergangenen Jahren schnell von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktlage verändert. Getrieben von der Zuwanderung stieg die Bevölkerungszahl in den vergangenen Jahren stetig an. Jedoch wurde der Wachstumsprozess im Jahr 2020 im Zuge der Corona-Pandemie vorerst gestoppt und die Bevölkerung Deutschlands hat erstmals seit 2011 nicht zugenommen. Laut Destatis ist die Nettozuwanderung stark gesunken und der Sterbeüberschuss gestiegen. Die Experten des BBSR rechnen in ihrer jüngsten Bevölkerungsprognose damit, dass die Bevölkerung kurzfristig weiter wächst und erst im Jahr 2024 ihren Höchststand erreichen wird. Abzuwarten bleibt, inwieweit eine potenzielle Zuwanderung aus wirtschaftlich geschwächten Ländern der europäischen Peripherie die langfristige Wohnungsnachfrage in den deutschen Metropolen weiter verstärkt. Das verstärkte Arbeiten im Homeoffice könnte laut Helaba den Wohnraumbedarf perspektivisch erhöhen und die Nachfrage stärker von zentralen innerstädtischen Lagen an die Ränder der Ballungsräume verlagern. Ohnehin lässt sich hinsichtlich der Binnenwanderungsverflechtung der großen Städte eine Trendumkehr beobachten. Aufnahmekapazitäten für weitere Zuziehende werden in Ballungszentren immer knapper. Wohnungssuchende werden in das Umland verdrängt oder orientieren sich wieder stärker am Wunschbild des Eigenheims mit Garten am Stadtrand oder im Umland. Der Mietwohnungsmarkt ist

seit langem von sehr niedrigen Leerständen geprägt. Jedoch profitieren nicht alle Regionen vom Bevölkerungswachstum. Laut GdW haben vor allem dünnbesiedelte Landkreise abseits der Zentren mit Schrumpfungsprozessen umzugehen. Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten.

Trotz steigender Bautätigkeit wird weiterhin zu wenig gebaut. Immerhin 306.000 der aus Sicht des GdW benötigten 320.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2020 auch errichtet. Allerdings sind nach wie vor zu wenige bezahlbare und Sozialwohnungen entstanden. Statt der benötigten 140.000 preisgünstigen Wohnungen sind 2020 nur gut 85.000 fertiggestellt worden. Dabei war der Wohnungsbau laut Helaba von den Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie kaum betroffen, sodass die Bautätigkeit meist fortgesetzt wurde. Als Baubremse wirken laut GdW neben anhaltenden Kapazitätsengpässen im Baugewerbe u. a. die steigenden Bauwerkskosten und die Tatsache, dass Baustoffe, getrieben durch die Auslandsnachfrage, knapper und teurer werden.

Trotz Corona-Pandemie hat der Preisauftrieb bei deutschen Wohnimmobilien bis zuletzt angehalten, berichten die Experten vom Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR) und bestätigen Zahlen des Analysehauses empirica auf Grundlage der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Der empirica Preisindex für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) stieg entsprechend zum 2. Quartal 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 14,1% (Neubau 11,7%). Die Wohnungsmieten entwickelten sich weiterhin deutlich weniger dynamisch als die Kaufpreise. Bundesweit nahmen die inserierten Mieten laut empirica im Durchschnitt aller Baujahre im 1. und 2. Quartal 2021 weiter zu und lagen im 2. Quartal 2021 im Durchschnitt 3,9% (Neubau 4,3%) höher als im Vorjahresquartal. Anders als empirica ermitteln die Experten von F+B zum Jahresbeginn (Daten zum 1. Quartal) eine fortgesetzte Stagnationsphase bei den Neuvertragsmieten. Die Bestandsmieten stiegen derweil laut F+B im 1. Quartal 2021 gegenüber dem Vorjahresquartal um 1,2% weiter an. Insgesamt sind heterogene Entwicklungen zu beobachten. So berichtet das Immobilienportal Immowelt, dass nur in 6 der 14 deutschen Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern die Angebotsmieten für Bestandswohnungen im 2. Quartal gegenüber dem 1. Quartal 2021 steigen. Die übrigen 8 Städte weisen im gleichen Zeitraum stagnierende oder leicht sinkende Angebotsmieten auf. Tendenziell gehen die Experten von Immowelt deutschlandweit nach wie vor von leicht steigenden Mieten aus, insbesondere in den Großstädten mit niedrigem oder mittlerem Preisniveau. Das Urteil zum Mietendeckel lässt laut Analyse des Immobilienportals ImmoScout24 Angebot und Mietpreise in Berlin wieder steigen. Nach Einschätzung von DB Research (Stand: Dezember 2020) dürfte das Mietwachstum im Jahr 2021 in etwa einen

Inflationsausgleich darstellen, während für die bundesweiten Haus- und Wohnungspreise ein kräftiger Anstieg um mehr als 6 % gegenüber dem Vorjahr erwartet wird. Der empirische Blasenindex für Deutschland zeigte im 1. Quartal 2021 für 324 von 401 Landkreisen und kreisfreien Städten eine mäßige bis hohe Blasen Gefahr.

Der Wohninvestmentmarkt wurde laut CBRE durch die Pandemie eher angetrieben als gebremst. Die Nachfrage übertrifft das verfügbare Angebot deutlich. Das Transaktionsvolumen (ab 50 Einheiten) lag im 1. Halbjahr 2021 bei rund 9,7 Mrd. € und damit 14 % über dem Durchschnitt der vergangenen fünf ersten Halbjahre. Mit 2,8 Mrd. € war der Anteil an Forward-Deals im 1. Halbjahr 2021 besonders hoch. Metropolränder und andere Regionen gewinnen an Bedeutung.

Die Debatte um wohnungspolitische Maßnahmen und weitere regulatorische Verschärfungen dürfte im Jahr 2021 auch wegen der Bundestagswahl Schlagzeilen machen. Zu den politischen Maßnahmen und Entscheidungen mit Wirkung auf die Wohnungswirtschaft im 1. Halbjahr 2021 gehören z. B. die seit 1. Januar 2021 geltende CO₂-Bepreisung, die Auswirkungen auf Wohnkosten, beispielsweise bei den Heizungskosten hat. Zum 23. Juni 2021 trat das Baulandmobilisierungsgesetz in Kraft, welches u. a. Erleichterungen für den Wohnungsbau, aber auch einen Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in angespannten Wohnungsmärkten beinhaltet. Im Mai hat der Bundesrat einem Gesetz zugestimmt, das sogenannte Share Deals unattraktiver machen soll. Es trat am 1. Juli 2021 in Kraft. Außerdem wurde in der zweiten Junihälfte vom Bundestag eine Reform des Mietspiegelrechts beschlossen und vom Bundesrat gebilligt. Ziel ist es unter anderem, die Aussagekraft von Mietspiegeln zu verbessern. Für Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern werden Mietspiegel Pflicht. Mit Beschluss vom 25. März 2021 wurde das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin („Berliner Mietendeckel“) vom Bundesverfassungsgericht für mit dem Grundgesetz unvereinbar und damit nichtig erklärt.

Schweden

Die schwedische Wirtschaft hat sich trotz eines schwierigen Pandemiewinters gut behauptet. Nach einer rasanten Ausbreitung des Coronavirus im 1. Quartal 2021, die zu einer erheblichen Belastung des Gesundheitssystems und strengeren Maßnahmen im öffentlichen Leben und in der Wirtschaft führte, erreichte die dritte Welle im April ihren Höhepunkt, und erst seit Juni sind die Infektionszahlen deutlich zurückgegangen. Dennoch konnte im 1. Quartal 2021 ein leichter Anstieg des saisonbereinigten BIP von 0,8 % gegenüber dem Vorquartal erzielt werden. Ein Großteil des BIP-Wachstums resultierte aus höheren Lagerinvestitionen, aber auch die Exporte stiegen relativ schnell um 1,3 %. Da die Importe um 1,4 % zunahm, war der Einfluss der Nettoexporte auf das BIP-Wachstum insgesamt begrenzt. Der Konsum der privaten Haushalte stieg laut Statistics Sweden (SCB) mit einer relativ normalen Rate von 0,5 %, während der Staatskonsum um 0,4 % zunahm.

Der SCB berichtete, dass die Arbeitslosenquote im Mai bei 9,1 % lag gegenüber 9,3 % zu Beginn des Jahres. Die methodische Umstellung der schwedischen Arbeitskräfteerhebung zum 1. Januar 2021 aufgrund der neuen EU-Rahmenverordnung für Sozialstatistiken hat zu Brüchen in den Zeitreihen geführt, sodass Vergleiche mit dem Vorjahr nicht sinnvoll sind. Die Inflation, gemessen am Anstieg des Verbraucherpreisindex mit festem Zinssatz (CPIF), lag sowohl im April als auch im Mai dieses Jahres bei über 2 %, was vor allem auf höhere Rohstoff- und Energiepreise zurückzuführen ist, die auch durch Lieferengpässe angeheizt wurden.

Nach einem langsamen Start ist die Impfung nun im Gange. Es wird erwartet, dass die Beschränkungen und Empfehlungen ab dem Sommer allmählich gelockert werden – vorausgesetzt, die Ausbreitung der Infektion ist nachhaltig zurückgegangen. Die schwedische Gesellschaft steht am Anfang einer deutlichen Erholung, vor allem die Konsumausgaben der Haushalte und der öffentlichen Hand werden in diesem Jahr zunehmen. Die Haushalte erhalten Steuererleichterungen, können aber auch ihre gestiegenen Ersparnisse ausgeben. Auch bei den wichtigsten Handelspartnern Schwedens verbessern sich die Aussichten in Bezug auf die Corona-Pandemie. Dies trägt dazu bei, dass die Nachfrage nach schwedischen Gütern seit dem 2. Quartal dieses Jahres schnell wächst. Außerdem nehmen die Investitionen zu, nicht zuletzt in der Industrie, aber auch die öffentlichen Investitionen verbessern sich in einem guten Tempo. Der Industriesektor wird zwar in nächster Zeit durch einen Mangel an Bauteilen (z. B. Halbleiter) und eine verzögerte Containerverschiffung, insbesondere aus Asien, etwas gedämpft, dürfte aber im weiteren Verlauf des Jahres wieder anziehen. Der Wohnungsbau wird voraussichtlich auf einem historisch hohen Niveau bleiben. Alles in allem sind die Voraussetzun-

gen für eine weitere schnelle Erholung der schwedischen Wirtschaft in diesem Jahr gegeben. Die besseren Aussichten spiegeln sich auch im Konjunkturindikator wider, der auf dem höchsten Stand seit Beginn der Messungen im Jahr 1996 gestiegen ist. Insgesamt rechnet das Nationale Institut für Wirtschaftsforschung (NIWF) für 2021 mit einem Anstieg des BIP von 4,4 % und für 2022 von 3,5 %.

Die Arbeitslosigkeit wird voraussichtlich allmählich zurückgehen, da sich die Wirtschaftstätigkeit erholt und Arbeitsmarkt- und Ausbildungsmaßnahmen die Vermittlung von Arbeitsplätzen erleichtern. Das Niveau von vor der Pandemie wird erst gegen Ende 2022 wieder erreicht werden. Dies liegt vor allem daran, dass die Pandemie zu einer höheren Langzeitarbeitslosigkeit geführt hat, was die Vermittlung erschwert. Das NIWF erwartet eine Arbeitslosenquote von 8,7 % für das Jahr 2021 und 7,6 % für das Jahr 2022. Die Regierung hat angekündigt, dass einige der Förderungen, wie Kurzarbeit und Umorientierungshilfen, bis zum Sommer verlängert werden, um den wirtschaftlichen Auswirkungen der langwierigen Pandemie entgegenzuwirken. Seit dem Haushaltsentwurf für 2021 hat die Regierung weitere Maßnahmen angekündigt. Die meisten der verlängerten Maßnahmen beziehen sich auf die Unterstützung von Unternehmen. Die schwedische Minderheitsregierung steht derzeit auf wackeligen Beinen: Nach seinem Rücktritt infolge eines verlorenen Misstrauensvotums ist der schwedische Ministerpräsident Löfven Anfang Juli denkbar knapp wiedergewählt worden, nachdem er sein Vorhaben, die regulierten Mieten für Neubauten freizugeben, zurückgenommen hatte. Die Auswirkungen auf die Haushaltsberatungen bleiben abzuwarten.

Die Inflation wird wahrscheinlich unter dem Zielwert von 2 % bleiben, was auf moderate Lohnabschlüsse und eine anhaltende Flaute in Teilen der Wirtschaft zurückzuführen ist. Eine Aufwertung der Krone würde die Inflation weiter nach unten ziehen. Die Geldpolitik bleibt mit Zinssätzen von Null sehr expansiv, während die Riksbank ihre Asset-Käufe in diesem Jahr fortsetzt. Es wird erwartet, dass der Reposatz während des gesamten Prognosehorizonts bei 0,0 % bleibt. Für Schweden gelten die gleichen Prognoserisiken hinsichtlich des Pandemieverlaufs und der Lieferengpässe wie für Deutschland.

Im Umfeld der Corona-Pandemie werden Wohnimmobilien neben Gemeinschaftsimmobilien weiterhin als Gewinner am Immobilienmarkt und als sicherer Hafen für Kapital gesehen, so die Einschätzung der Experten des Immobilienberatungsunternehmens Svefa. Wohnimmobilien waren in den letzten Jahren ein sehr attraktives Anlagensegment mit sinkenden Renditeanforderungen und steigenden Preisen in ganz Schweden. Besonders Großstädte sowie Universitäts- und Hochschulstandorte haben eine positive Wertentwicklung

verzeichnet. Insgesamt bleiben die Marktbedingungen für das Mietwohnungssegment in den Wachstumsmärkten weiterhin gut.

Die Bevölkerung ist in den vergangenen Jahren stark gewachsen und wird nach aktueller Schätzung des SCB von 2020 bis 2040 um 900.000 auf mehr als 11 Mio. Einwohner steigen. Im Jahr 2020 verzeichnete Schweden allerdings pandemiebedingt das niedrigste Bevölkerungswachstum seit 15 Jahren. Das Neubaugeschehen blieb lange Zeit hinter dem Bevölkerungszuwachs zurück, weswegen in weiten Teilen des Landes, insbesondere in den Metropolregionen, Wohnungsknappheit herrscht. Die Zahl der Gemeinden mit einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt nimmt zwar zu, dennoch meldeten laut der Wohnungsmarktumfrage 2021 von Boverket (Schwedisches Amt für Wohnungswesen, Bauwesen und Raumordnung) 207 der 290 Gemeinden Mangel an Wohnraum. Die Regionen Stockholm, Göteborg und Malmö machten 2020 etwa 76 % des Gesamtdefizits aus. Insbesondere Bevölkerungsgruppen, die neu auf dem Wohnungsmarkt sind, haben Schwierigkeiten, ihren Wohnraumbedarf zu decken, z. B. junge Menschen, Studenten und Neuankömmlinge (nyanlända), aber auch Menschen mit Behinderungen und ältere Menschen, die ihre Wohnung wechseln wollen oder müssen. Der Wohnungsbau wird derweil in vielen Gemeinden durch hohe Baukosten gebremst. Zudem begrenzen z. B. strenge Kreditvergabebedingungen bzw. Schwierigkeiten für Privatpersonen, Kredite zu erhalten, den Neubau.

Nach Angaben des SCB stiegen die Mieten 2020 wie schon im Vorjahr im Durchschnitt um 1,9 %. Die Mieten steigen auch 2021 weiter an. Das belegen die durch „Hem & Hyra“, der Mitgliederzeitung des schwedischen Mieterverbandes („Hyresgästföreningen“), veröffentlichten Ergebnisse aus den Mietverhandlungen für das Jahr 2021. Nach Berechnungen im April 2021 betrug die diesjährige durchschnittliche Mietsteigerung laut Hem & Hyra 1,23 %. Wichtige Trends wie die fortschreitende Urbanisierung, schrumpfende Haushaltsgrößen sowie ein starker Anstieg der Preise für Eigentumswohnungen und Häuser treiben laut Savills die Nachfrage nach Mietwohnungen an. Dieser Trend könnte sich in Zeiten der Unsicherheit weiter verstärken. Die Preise für Wohneigentum sind während der Pandemie deutlich gestiegen. Zu den Gründen zählt laut Swedbank unter anderem, dass Haushalte ihren Wohnbedarf neu bewerten und die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und größeren Wohnungen höher als das entsprechende Angebot ist. Valueguards HOX-Preisindex für die Preisentwicklung typischer Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser lag im Mai 2021 17,9 % höher als 12 Monate zuvor. Der Anstieg wird insbesondere durch die Entwicklung der Preise für Einfamilienhäuser getrieben. Da sich die Corona-Situation stabilisiert und sich das Konsumverhalten der Haushalte normalisiert, schätzen

die Experten der Swedbank, dass die Wohneigentumspreise 2021 und 2022 um rund 5 % pro Jahr steigen werden. Laut Catella zeigt das Mietwohnsegment bereits seit dem Frühling 2020 eine spürbare Renditekompression.

Die starke Wohnungsnachfrage legt laut Boverket die Basis für eine deutliche Zunahme des Wohnungsbaus. Boverket schätzt, dass die Wohnungsbautätigkeit 2021 um 8 % wächst, wenn mit dem Bau von 61.700 Wohnungen (2020: 57.000, einschließlich Zuwächse aus Umbaumaßnahmen) begonnen wird. Für 2022 wird eine weitere Zunahme um 4 % erwartet. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ging 2020 (54.100, inkl. Zuwächse aus Umbaumaßnahmen) zurück und wird 2021 laut Boverkets Prognose voraussichtlich auf ähnlichem Niveau liegen, aber 2022 (57.500) wieder zunehmen. Die gestiegenen Materialpreise könnten die Entwicklungen bremsen. Da der Wohnungsbau allmählich zugenommen und sich das Bevölkerungswachstum verlangsamt hat, ist das Wohnungsdefizit zuletzt etwas zurückgegangen. Das Defizit hatte sich seit 2006, als die Bevölkerung schneller zu wachsen begann als der Wohnungsbau, über lange Zeit stetig aufgebaut. Laut diesjähriger Schätzung von Boverket müssen bis zum Jahr 2029 jährlich rund 59.000 Wohnungen neu gebaut werden, um dem erwarteten Bevölkerungswachstum gerecht zu werden und das aufgestaute Wohnungsdefizit abzubauen. Die hohe Neubaurate von Mietwohnungen kann laut Svefa jedoch langfristig insbesondere auf den weniger attraktiven Märkten zu einer geringeren Nachfrage beitragen.

Am schwedischen Transaktionsmarkt wurden laut der unabhängigen Beratungsfirma Pangea Property Partners im 1. Halbjahr 2021 Immobilien im Wert von 14,3 Mrd. € gehandelt, und damit doppelt so viel wie im Vorjahreszeitraum. Gemessen am Umsatz bildeten Wohnimmobilien mit einem Anteil von 22 % das zweitgrößte Segment nach Büroimmobilien. Wohnen ist eines der sehr beliebten Segmente mit geringem Risiko auf dem derzeitigen Markt, sowohl in der nordischen Region als auch im Rest Europas.

Österreich

Mit den Erfolgen bei der Bekämpfung der Corona-Pandemie hat die österreichische Wirtschaft im Frühjahr kräftig an Fahrt gewonnen. Der Erholungsprozess wurde im 1. Quartal 2021 noch durch die strikten Eindämmungsmaßnahmen gebremst, welche den privaten Konsum und insbesondere den Tourismus belasteten. Nach ersten Berechnungen von Statistik Austria ist das BIP im 1. Quartal 2021 noch um 1,1% gegenüber dem Vorquartal geschrumpft. Die Bereiche Handel, Verkehr, Gastronomie und Beherbergung mussten infolge des dritten Lockdowns erneut deutliche Rückgänge verbuchen, während positive Impulse von Industrie und Bau kamen. Die Investitionen und die öffentliche Konsumnachfrage wurden ebenfalls ausgeweitet. Die Exporte waren insgesamt rückläufig, wengleich sich die Teilkomponenten entgegengesetzt entwickelten: Während die Warenexporte anstiegen, gingen die Dienstleistungsexporte deutlich zurück. Ein ähnliches Bild zeigt sich auch bei den Importen, was wiederum die schwache inländische Nachfrage im 1. Quartal 2021 widerspiegelt. Insgesamt lag die Wirtschaftsleistung im Vergleich zum 1. Quartal 2019 auf 91,5% des Vorkrisenniveaus.

Die österreichische Volkswirtschaft scheint die Corona-Krise deutlich schneller als bisher erwartet zu überwinden und steht am Beginn einer Aufschwungphase. Hierbei prägt vor allem der rasche Fortschritt der Impfkampagne die wirtschaftlichen Perspektiven, da die damit einhergehende Aufhebung der behördlichen Einschränkungen die Wiederaufnahme der wirtschaftlichen Aktivität ermöglicht. Neben dem Erstarren des privaten Konsums tragen eine hohe Investitionsdynamik, die durch öffentliche Investitionsanreize sowie zunehmende Kapazitätsengpässe getrieben wird, und die kräftige Ausweitung der Exporte zum Konjunkturaufschwung bei. Die Ausfuhren profitieren hierbei von der Erholung der Weltwirtschaft. Die Stimmung unter den österreichischen Unternehmen hat sich im Juni weiter verbessert. Der WIFO-Konjunkturklimaindex notierte bei 22,6 Punkten (saisonbereinigt), was der höchste Wert seit März 2018 ist. Trotz Lieferengpässen verbreitert sich der Konjunkturaufschwung. Das Institut für Höhere Studien (IHS) hat vor diesem Hintergrund seine Prognose für das Wirtschaftswachstum im laufenden Jahr auf 3,4 % angehoben. Für das Jahr 2022 wird ein Wachstum von 4,5 % erwartet. Das Österreichische Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) geht für 2021 sogar von einem BIP-Anstieg von 4,0 % (2022: 5,0%) aus. Damit liegt das prognostizierte Wirtschaftswachstum für 2021 jedoch unter jenem des Euroraums (4,6%), wobei die Österreichische Nationalbank (OeNB) dafür vor allem im Ausfall des Wintertourismus einen wichtigen Grund sieht.

Mit der Öffnung vieler Dienstleistungsbranchen ab Mitte Mai hat sich die Lage am österreichischen Arbeitsmarkt spürbar verbessert. Die weitere Entspannung wird sich angesichts bestehender struktureller Herausforderungen wie der hohen Langzeitarbeitslosigkeit jedoch weiterhin nur schrittweise vollziehen. Nach Berechnungen des Arbeitsmarktservices Österreich (AMS) war die Zahl der unselbstständig Beschäftigten mit 3,86 Mio. im Juni erneut etwas höher als im Vormonat, während die Arbeitslosenquote (nationale Definition) mit 7,0 % abermals im Vergleich zum Vormonat und seit Jahresbeginn um 4,4 Prozentpunkte gesunken ist. Das IHS rechnet für 2021 mit einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 8,4 %, die im Jahr 2022 auf 7,9 % sinken sollte. Trotz der verbesserten Aussichten wird die Arbeitslosigkeit damit aber auch am Ende des Prognosezeitraums noch über dem Vorkrisenniveau bleiben.

Nach einem moderaten Jahresbeginn hat sich die Inflation in Österreich mittlerweile erwartungsgemäß spürbar erhöht. Ausschlaggebend war der Anstieg der Rohstoffpreise, insbesondere von Erdöl als Folge der einsetzenden globalen Erholung. Hinzu ist kürzlich die Verknappung von diversen Vormaterialien aufgrund von Lieferengpässen und erst langsam hochfahrenden Produktionskapazitäten gekommen. Schließlich setzten mit der Öffnung der Wirtschaft und der entsprechenden Nachfrage nach diversen Dienstleistungen auch in diesem Bereich kräftige Preisanstiege ein, die sich im Mai und Juni nach Schätzungen von Statistik Austria bereits in einem Anstieg der Inflationsrate laut Harmonisiertem Verbraucherpreisindex (HVPI) auf 3,0 % bzw. 2,8 % ausgewirkt haben. Damit liegt die Teuerung aktuell so hoch wie zuletzt Ende 2012. Dem WIFO zufolge wird die Inflationsrate (HVPI) 2021 auf durchschnittlich 2,3 % anziehen (2020: 1,4 %). Ausschlaggebend dafür ist weiterhin neben der kräftigen Konsumnachfrage die Weitergabe der hohen Preise für Rohstoffe und Intermediärgüter. Auch 2022 dürfte der Preisauftrieb mit 2,1 % hoch bleiben, nicht zuletzt aufgrund der überdurchschnittlichen Kapazitätsauslastung der Gesamtwirtschaft, die vor allem die inländische Preisdynamik antreibt.

Im Hinblick auf die internationalen Risiken würde sowohl eine geringe Durchimpfung der Bevölkerung als auch ein Fortschreiten von Virusmutanten den wirtschaftlichen Erholungsprozess verzögern. Desweiteren könnte auch eine zu rasche Einstellung der Unterstützungsmaßnahmen die Wirtschaftsentwicklung belasten. Der starke Anstieg der Rohstoffpreise, Lieferverzögerungen etwa im Elektronikbereich sowie Schwierigkeiten beim internationalen Transport stellen weitere Risikofaktoren dar. Für die Wirtschaft Österreichs bildet ein Wiederaufflackern der Pandemie das größte Abwärtsrisiko, da neuerliche Eindämmungsmaßnahmen den privaten Konsum und den Tourismus stark belasten würden.

Negative Auswirkungen im Zuge der Corona-Krise waren im Wohnsektor nur eingeschränkt zu spüren. Der bereits im Jahresverlauf 2020 zu beobachtende Trend zu stärker steigenden Immobilienpreisen setzte sich laut OeNB auch im 1. Quartal 2021 weiter fort. So zeigen die Werte des aktuellen Wohnimmobilienpreisindex der OeNB auf Basis neuer und gebrauchter Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser in Österreich für das 1. Quartal 2021 ein Plus von 12,3 % gegenüber dem Vorjahr. In Wien stiegen die Preise gegenüber dem Vorjahr um 10,9 %. Im übrigen Bundesgebiet (Österreich ohne Wien) lag die Preisentwicklung im gleichen Zeitraum bei 14,0 %. Preistreibend wirkten neben Einfamilienhäusern auch neue Eigentumswohnungen. Die Annahme, dass die höheren Preissteigerungen seit dem Ausbruch der Pandemie mit den Lockdowns und vermehrtem Homeoffice in Zusammenhang stehen, scheint laut OeNB bestätigt. Die Abweichung der Preisentwicklung bei Wohnimmobilien von der Entwicklung der im Fundamentalpreisindikator der OeNB enthaltenen Faktoren hat sich in den letzten Quartalen beschleunigt, was auf eine zunehmende Überhitzung des Wohnimmobilienmarkts hindeutet. Die Wohnungsmieten stiegen laut VPI von Statistik Austria in Österreich im Mai 2021 um 3,9 % gegenüber dem Vorjahr, wobei gegenüber dem Vormonat April ein leichter Dämpfer zu verzeichnen war.

Österreichweit erwarteten die Experten des Immobiliendienstleisters RE/MAX für 2021 ein grundsätzlich positives Immobilienjahr, Angebot und Nachfrage nach Immobilien nehmen weiter zu. Im Ergebnis dürften die Kaufpreise für Wohnimmobilien insgesamt steigen, aber schwächer als zuvor. Die Nachfrage nach Mietwohnungen wird 2021 voraussichtlich schwächer steigen als das Angebot. Die Neuvermietungen im Bereich der frei zu vereinbarenden Mieten könnten daher etwas niedriger ausfallen als die Abschlüsse der Jahre zuvor. Bei steigender Nachfrage und sich verringerndem Angebot dürften die Preise für Stadt- und Zinshäuser in Österreich laut RE/MAX im Jahr 2021 weiter steigen. Für Wien rechnet der Immobiliendienstleister EHL 2021 mit Mietsteigerungen maximal im Bereich der Inflationsrate und Steigerungen der Wohnungskaufpreise von 4 bis 5 %.

Die positive Entwicklung der Bevölkerungszahl Österreichs wird voraussichtlich weiter anhalten. Laut der aktuellen Bevölkerungsprognose von Statistik Austria steigt die Bevölkerung Österreichs von 8,88 Mio. (2019) bis 2040 um voraussichtlich 6 % auf 9,45 Mio. Personen. Nach Angaben der Bank Austria trägt der Wohnungsbau in Österreich seit einigen Jahren dem stark gestiegenen Bedarf an Wohnraum Rechnung. Allerdings hat die Aktivität im Wohnbau laut OeNB im Jahr 2020 abgenommen. Zudem ist die Bauwirt-

schaft derzeit mit Lieferengpässen und starken Preisanstiegen bei Baumaterialien konfrontiert. Laut Bank Austria wurden allein von 2013 bis 2019 durchschnittlich 61.000 neue Wohnungen pro Jahr errichtet, womit der laufende Neubaubedarf gedeckt worden sein dürfte. Allerdings wurde der Nachfrageüberhang in einzelnen Marktsegmenten, vor allem bei günstigen Mietwohnungen, wahrscheinlich nur in Teilen abgebaut. Die Wirtschaftskrise aus 2020 dürfte in dem Segment die Nachfrage verstärken.

Der österreichische Immobilieninvestmentmarkt verzeichnete laut EHL im 1. und 2. Quartal 2021 eine rege Transaktionsstätigkeit und unterstreicht seine Krisenresistenz. Nach dem bereits guten Auftakt mit einem Transaktionsvolumen von ca. 680 Mio. € im 1. Quartal wurde im 2. Quartal ein Transaktionsvolumen von ca. 1 Mrd. € erreicht. Institutionelle Wohnprojekte stehen bei Investoren weiterhin hoch im Kurs. Gemessen am Transaktionsvolumen bildeten Wohnimmobilien mit einem Anteil von 37 % das größte Segment im 1. Halbjahr 2021. EHL erwartet für 2021 ein Investitionsvolumen von rund 4,0 Mrd. € auf dem österreichischen Immobilieninvestmentmarkt und damit einen spürbaren Anstieg gegenüber 2020.

Ertragslage

Vonovia verzeichnete im 1. Halbjahr 2021 insgesamt eine stabile Geschäftsentwicklung. Die andauernde Corona-Pandemie zeigte weiterhin keine nennenswerten Auswirkungen auf die operative und die finanzielle Performance.

Unsere Geschäftsprozesse konnten weiterhin in vielen Bereichen uneingeschränkt durch Telearbeit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gewährleistet werden. Die Beschäftigten der Handwerkerorganisation waren nahezu uneingeschränkt vor Ort tätig.

Im 1. Halbjahr 2021 beobachteten wir eine stabile Nachfrage nach Mietwohnungen und keine negativen Effekte auf die Verkehrswerte durch die Corona-Pandemie. Im Sechsmonatszeitraum 2021 hat Vonovia nur geringe Ausfälle an Mietzahlungen zu verzeichnen und geht auch zukünftig von einem geringen Ausfall von Forderungen aus. Modernisierungs- und/oder Neubaumaßnahmen waren im 1. Halbjahr 2021 nur geringfügig durch die Corona-Pandemie beeinflusst.

Zum 30. Juni 2021 bewirtschaftete Vonovia ein Portfolio von 414.068 eigenen Wohnungen (30.06.2020: 414.879), 138.650 Garagen und Stellplätzen (30.06.2020: 138.626) sowie 6.515 gewerblichen Einheiten (30.06.2020: 6.642). Die Standorte erstreckten sich dabei auf 625 Städte und Gemeinden (30.06.2020: 639) in Deutschland, Schweden und Österreich. Hinzu kommen 71.671 Wohneinheiten (30.06.2020: 73.488), die im Auftrag Dritter bewirtschaftet werden.

Zum Ende des 1. Halbjahres 2021 beschäftigte Vonovia 10.793 Mitarbeiter (30.06.2020: 10.440).

Die nachstehenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Ertragslage von Vonovia im 1. Halbjahr 2021 und die relevanten Werttreiber.

in Mio. €	H1 2020	H1 2021	Veränderung in %	12M 2020
Segmenterlöse Total	2.101,9	2.312,3	10,0	4.370,0
Segmenterlöse Rental	1.132,9	1.170,5	3,3	2.285,9
Segmenterlöse Value-add	521,2	557,4	6,9	1.104,6
Segmenterlöse Recurring Sales	195,0	327,8	68,1	382,4
Segmenterlöse Development	252,8	256,6	1,5	597,1
Adjusted EBITDA Total	942,2	1.021,8	8,4	1.909,8
Adjusted EBITDA Rental	781,4	823,8	5,4	1.554,2
Adjusted EBITDA Value-add	67,6	79,2	17,2	152,3
Adjusted EBITDA Recurring Sales	48,1	83,5	73,6	92,4
Adjusted EBITDA Development	45,1	35,3	-21,7	110,9
Group FFO	676,3	764,7	13,1	1.348,2
EBITDA IFRS	877,4	893,6	1,8	1.822,4
Monatliche Ist-Miete (€/m ²)	7,03	7,29	3,7	7,16
Durchschnittliche Gesamtfläche eigener Wohnungen im Berichtszeitraum (in Tsd. m ²)	26.561	26.500	-0,2	26.532
Durchschnittliche Anzahl eigener Wohnungen (Anzahl WE)	415.348	414.798	-0,1	414.931
Leerstandsquote in %	2,8	2,7	-0,1 pp	2,4
Instandhaltungsaufwand und substanzwahrende Investitionen (€/m ²)	9,33	10,99	17,8	22,31
davon Instandhaltungsaufwand (€/m ²)	5,82	6,17	6,0	12,10
davon substanzwahrende Investitionen (€/m ²)	3,51	4,82	37,3	10,21
Anzahl erworbener Einheiten	-	166	-	1.711
Anzahl verkaufter Einheiten	1.931	2.184	13,1	3.677
davon Recurring Sales	1.327	1.865	40,5	2.442
davon Non-core Disposals	604	319	-47,2	1.235
Anzahl neu gebauter Wohnungen	617	841	36,3	2.088
davon für den eigenen Bestand	534	389	-27,2	1.442
davon für den Verkauf an Dritte	83	452	>100	646
Mitarbeiter (Anzahl zum 30. Juni/31. Dezember)	10.440	10.793	3,4	10.622

Segmenterlöse Total

in Mio. €	H1 2020	H1 2021	Veränderung in %	12M 2020
Mieteinnahmen Konzern	1.134,2	1.171,7	3,3	2.288,5
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung soweit nicht in den operativen Kosten Rental verrechnet	24,4	27,2	11,5	50,2
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien soweit diese auf Recurring Sales entfallen	195,0	327,8	68,1	382,4
Interne Erlöse Value-add	496,1	529,5	6,7	1.053,0
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	107,5	191,7	78,3	297,7
Fair Value Development to hold	144,7	64,4	-55,5	298,2
Segmenterlöse Total	2.101,9	2.312,3	10,0	4.370,0

Die **Segmenterlöse Total** stiegen von 2.101,9 Mio. € im 1. Halbjahr 2020 um 10,0 % auf 2.312,3 Mio. € im 1. Halbjahr 2021. Wesentliche Treiber zur Entwicklung der Segmenterlöse Total im 1. Halbjahr 2021 waren die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien im Recurring Sales Segment, die Erlöse aus der Veräußerung im Development Segment sowie der Anstieg der Mieteinnahmen durch organisches Wachstum.

Group FFO

Die nachfolgenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung des Group FFO und weiterer Werttreiber im Berichtszeitraum. Der Vorjahresvergleich ist durch die Anfang April 2020 erworbene Bien-Ries GmbH (heute firmierend unter BUWOG - Rhein-Main Development GmbH, nachfolgend kurz BUWOG West) leicht beeinträchtigt.

Group FFO

in Mio. €	H1 2020	H1 2021	Veränderung in %	12M 2020
Segmenterlöse Rental	1.132,9	1.170,5	3,3	2.285,9
Aufwendungen für Instandhaltung	-154,7	-163,4	5,6	-321,1
Operative Kosten Rental	-196,8	-183,3	-6,9	-410,6
Adjusted EBITDA Rental	781,4	823,8	5,4	1.554,2
Segmenterlöse Value-add	521,2	557,4	6,9	1.104,6
davon externe Erlöse	25,1	27,9	11,2	51,6
davon interne Erlöse	496,1	529,5	6,7	1.053,0
Operative Kosten Value-add	-453,6	-478,2	5,4	-952,3
Adjusted EBITDA Value-add	67,6	79,2	17,2	152,3
Segmenterlöse Recurring Sales	195,0	327,8	68,1	382,4
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-140,5	-236,4	68,3	-274,0
Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales	54,5	91,4	67,7	108,4
Vertriebskosten Recurring Sales	-6,4	-7,9	23,4	-16,0
Adjusted EBITDA Recurring Sales	48,1	83,5	73,6	92,4
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	107,5	191,7	78,3	297,7
Herstellkosten Development to sell	-83,7	-160,2	91,4	-235,9
Rohrertrag Development to sell	23,8	31,5	32,4	61,8
Fair Value Development to hold	144,7	64,4	-55,5	298,2
Herstellkosten Development to hold*	-118,2	-45,5	-61,5	-235,4
Rohrertrag Development to hold	26,5	18,9	-28,7	62,8
Mieterlöse Development	0,6	0,5	-16,7	1,2
Operative Kosten Development	-5,8	-15,6	>100	-14,9
Adjusted EBITDA Development	45,1	35,3	-21,7	110,9
Adjusted EBITDA Total	942,2	1.021,8	8,4	1.909,8
Zinsaufwand FFO	-188,8	-163,8	-13,2	-380,1
Laufende Ertragsteuern FFO	-19,8	-43,3	>100	-52,4
Konsolidierung**	-57,3	-50,0	-12,7	-129,1
Group FFO	676,3	764,7	13,1	1.348,2

* Ohne Berücksichtigung von aktivierten Fremdkapitalzinsen H1 2021 in Höhe von 0,0 Mio. € (H1 2020: 0,3 Mio. €).

** Davon Zwischengewinne H1 2021: 16,0 Mio. € (H1 2020: 16,1 Mio. €), Rohrertrag Development to hold H1 2021: 18,9 Mio. € (H1 2020: 26,5 Mio. €), IFRS-16-Effekte H1 2021: 15,1 Mio. € (H1 2020: 14,7 Mio. €).

Zum Ende des 1. Halbjahres 2021 war unser Wohnungsbestand weiterhin nahezu voll vermietet. Der Leerstand der Wohnungen lag mit 2,7% leicht unter dem Vergleichswert Ende Juni 2020 von 2,8%. **Im Segment Rental** stiegen die Mieteinnahmen von 1.132,9 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2020 im Wesentlichen durch organisches Wachstum aufgrund von Neubau und Modernisierung insgesamt um 3,3% auf 1.170,5 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2021 an. Von den Mieteinnahmen des Segments Rental entfielen im 1. Halbjahr 2021 939,4 Mio. € auf Mieteinnahmen in Deutschland (H1 2020: 918,4 Mio. €), 177,4 Mio. € auf Mieteinnahmen in Schweden (H1 2020: 161,9 Mio. €) sowie 53,7 Mio. € auf Mieteinnahmen in Österreich (H1 2020: 52,6 Mio. €).

Die aktuelle marktbedingte Steigerung der Mieten lag bei 0,9% (H1 2020: 1,0%). Durch Wohnwertverbesserungen im Rahmen unseres Modernisierungsprogramms konnten wir darüber hinaus eine Mietsteigerung von 2,0% (H1 2020: 2,3%) realisieren. Die entsprechende **Like-for-like-Mietsteigerung** betrug 2,9% (H1 2020: 3,3%). Berücksichtigt man zudem die Mietsteigerung aus Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen von 0,5% (H1 2020: 0,6%), ergibt sich eine **organische Mietsteigerung** von insgesamt 3,4% (H1 2020: 3,9%). Per Ende Juni 2021 lag die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Konzern bei 7,29 € pro m² gegenüber 7,03 € pro m² per Ende Juni 2020. Im deutschen Portfolio lag die monatliche Ist-Miete Ende Juni 2021 bei 7,09 € pro m² (30.06.2020: 6,88 € pro m²), im schwedischen Portfolio bei 10,32 € pro m² (30.06.2020: 9,65 € pro m²) sowie im österreichischen

Portfolio bei 4,82 € pro m² (30.06.2020: 4,73 € 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 EVB-Beiträge (Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge) berücksichtigt.

Im 1. Halbjahr 2021 haben wir unsere Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungsstrategie fortgesetzt. Das Gesamtvolumen an Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen lag mit 868,0 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2021 1,0% über dem Vorjahresniveau von 859,1 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2020. Während die Instandhaltungsleistungen im Sechsmonatszeitraum 2021 mit 291,0 Mio. € 17,4% über dem Vergleichswert des Vorjahres von 247,9 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2020 lagen, war für die Modernisierungen ein Rückgang um 20,0% von 437,1 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2020 auf 349,8 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2021 zu verzeichnen. Der Rückgang des Modernisierungsvolumens ist im Wesentlichen auf die deutlich geringere Investitionstätigkeit in Berlin aufgrund des Mietendeckels sowie auf vereinzelte Einschränkungen im Rahmen der Corona-Pandemie zurückzuführen. Wir halten das aktuell etwas niedrigere Investitionsvolumen dennoch für ausreichend, um die Ziele des Klimapfads zu erreichen. Die Neubauleistung lag mit 227,2 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2021 30,5% über dem Vergleichswert von 174,1 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2020.

Instandhaltung, Modernisierung, Neubau

in Mio. €	H1 2020	H1 2021	Veränderung in %	12M 2020
Aufwendungen für Instandhaltung	154,7	163,4	5,6	321,1
Substanzwahrende Investitionen	93,2	127,6	36,9	270,9
Instandhaltungsleistungen	247,9	291,0	17,4	592,0
Modernisierungsmaßnahmen	437,1	349,8	-20,0	908,4
Neubau (to hold)	174,1	227,2	30,5	435,5
Modernisierungs- und Neubauleistungen	611,2	577,0	-5,6	1.343,9
Gesamtsumme Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen	859,1	868,0	1,0	1.935,9

Die operativen Kosten im Segment Rental lagen im 1. Halbjahr 2021 mit 183,3 Mio. € um 6,9% unter den Vergleichszahlen des 1. Halbjahres 2020 von 196,8 Mio. €. Insgesamt stieg das **Adjusted EBITDA Rental** von 781,4 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2020 um 5,4% auf 823,8 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2021 an.

Das **Segment Value-add** war geringfügig von der Corona-Pandemie beeinflusst. Gründe hierfür waren einzelne Corona-bedingte Bauverzögerungen bei Modernisierungsmaßnahmen. Insgesamt hat die eigene Handwerkerorganisation zur stabilen Entwicklung des Segments beigetragen.

Unsere Geschäftsaktivitäten in den Bereichen Versorgung unserer Mieterinnen und Mieter mit Kabelfernsehen, Wohnumfeld-, Versicherungs- und Messdienstleistungen sowie Energielieferungen haben wir weiter ausgebaut.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde mit Einführung der neuen Steuerungskennzahl Segmenterlöse Total der Ausweis der Value-add-Umsätze geändert. Einzelheiten dazu sind im Geschäftsbericht 2020 im Kapitel [A2] des Konzernanhangs sowie in der Segmentberichterstattung dargestellt. Wesentliche Änderungen ergeben sich durch den separaten Bruttoausweis der Betriebskosten außerhalb der Segmente sowie durch den Verzicht, Erlöse aus der Steuerung von Nachunternehmern bei den internen Value-add-Erlösen auszuweisen.

Im 1. Halbjahr 2021 lagen die externen Umsätze aus den Value-add-Aktivitäten mit unseren Endkunden mit 27,9 Mio. € 11,2% über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2020 von 25,1 Mio. €. Die konzerninternen Umsätze stiegen von 496,1 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2020 um 6,7% auf 529,5 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2021 an. Insgesamt lagen die Value-add-Umsätze im 1. Halbjahr 2021 mit 557,4 Mio. € um 6,9% über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2020 von 521,2 Mio. €. Im 1. Halbjahr 2021 lagen die operativen Kosten im Segment Value-add mit 478,2 Mio. € um 5,4% über den Vergleichszahlen des 1. Halbjahres 2020 von 453,6 Mio. €.

Das **Adjusted EBITDA Value-add** lag mit 79,2 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2021 17,2% über dem Vergleichswert von 67,6 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2020.

Im Geschäftsjahr 2021 haben wir unsere selektive Verkaufsstrategie weiter fortgesetzt. Wir weisen im **Segment Recurring Sales** alle Geschäftsaktivitäten für den Einzelverkauf von Wohnungen (Privatisierung) aus. Im 1. Halbjahr 2021 privatisierten wir 1.865 Wohnungen (H1 2020: 1.327), davon 1.527 in Deutschland (H1 2020: 1.046) und 338 in Österreich (H1 2020: 281).

Im Segment Recurring Sales lagen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien im 1. Halbjahr 2021 mit 327,8 Mio. € 68,1% über dem Vergleichswert im 1. Halbjahr 2020 von 195,0 Mio. €; davon entfallen 253,0 Mio. € auf Verkäufe in Deutschland (H1 2020: 138,3 Mio. €) und 74,8 Mio. € auf Verkäufe in Österreich (H1 2020: 56,7 Mio. €). Im Segment Recurring Sales lagen die Vertriebskosten im 1. Halbjahr 2021

mit 7,9 Mio. € 23,4% über dem Vergleichswert im 1. Halbjahr 2020 von 6,4 Mio. €.

Das **Adjusted EBITDA Recurring Sales** lag im 1. Halbjahr 2021 mit 83,5 Mio. € um 73,6% über dem Vergleichswert im 1. Halbjahr 2020 von 48,1 Mio. €. Der **Verkehrswert-Step-up Recurring Sales** lag im Sechsmonatszeitraum 2021 mit 38,7% auf Vorjahresniveau (H1 2020: 38,8%).

Außerhalb des Segments Recurring Sales haben wir im 1. Halbjahr 2021 im Rahmen der Bestandsbereinigung 319 Wohneinheiten aus dem Portfolio **Non-core Disposals** (H1 2020: 604) mit Gesamterlösen in Höhe von 29,2 Mio. € (H1 2020: 122,6 Mio. €) veräußert. Der Verkehrswert-Step-up bei Non-core Disposals lag mit 38,2% im 1. Halbjahr 2021 über dem Vergleichswert des Vorjahreszeitraums von 36,5%. Zu dem Anstieg haben einzelne Grundstücksverkäufe beigetragen.

Im 1. Halbjahr 2021 erwirtschaftete das **Segment Development** durch seine Bereiche Development to sell und Development to hold positive Ergebnisbeiträge in Deutschland, Österreich und Schweden und trug somit erneut zum erfolgreichen Wachstum von Vonovia bei.

Im Bereich **Development to sell** wurden im 1. Halbjahr 2021 452 Einheiten fertiggestellt (H1 2020: 83 Einheiten), davon 368 Einheiten in Deutschland (H1 2020: 83 Einheiten) und 84 Einheiten in Österreich (H1 2020: 0 Einheiten). Die Erlöse aus der Veräußerung lagen im 1. Halbjahr 2021 bei 191,7 Mio. € (H1 2020: 107,5 Mio. €), davon entfielen 115,8 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (H1 2020: 82,7 Mio. €) und 75,9 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (H1 2020: 24,8 Mio. €). Der resultierende Rohertrag aus Development to sell betrug im 1. Halbjahr 2021 31,5 Mio. € (H1 2020: 23,8 Mio. €).

Im Bereich **Development to hold** wurden im Berichtszeitraum insgesamt 389 Einheiten (H1 2020: 534 Einheiten) fertiggestellt, davon 297 in Deutschland (H1 2020: 308 Einheiten) und 92 Einheiten in Schweden (H1 2020: 34). In Österreich wurden im Berichtszeitraum keine Einheiten fertiggestellt (H1 2020: 192). Im Bereich Development to hold wurde im 1. Halbjahr 2021 ein Fair Value von 64,4 Mio. € (H1 2020: 144,7 Mio. €) erfasst. Dieser entfiel mit 54,1 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (H1 2020: 63,5 Mio. €) und mit 10,3 Mio. € auf die Projektentwicklung in Schweden (H1 2020: 3,1 Mio. €). Die Projektentwicklung in

Österreich führte hingegen im 1. Halbjahr 2021 zu keiner Erfassung eines Fair Value (H1 2020: 78,1 Mio. €). Der Rohertrag für Development to hold belief sich im 1. Halbjahr 2021 auf 18,9 Mio. € (H1 2020: 26,5 Mio. €).

Das **Adjusted EBITDA für das Segment Development** lag im 1. Halbjahr 2021 mit 35,3 Mio. € um 21,7% unter dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2020 von 45,1 Mio. €. Dazu trugen im Wesentlichen die höheren operativen Kosten bei. Der Anstieg der operativen Kosten im Vergleich zum Vorjahr ist in der Integration von BUWOG West begründet und den daraus resultierenden höheren Sach- und Personalkosten bzw. Geschäftsumlagen.

Im Sechsmonatszeitraum stieg die führende Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft, der **Group FFO**, im Wesentlichen

aufgrund des organischen Wachstums durch Neubau und Modernisierung sowie aufgrund des deutlich höheren Verkaufsergebnisses Recurring Sales um insgesamt 13,1% von 676,3 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2020 auf 764,7 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2021 an. Maßgeblich trug dazu die positive Entwicklung des Adjusted EBITDA Total bei. Es stieg von 942,2 Mio. € im 1. Halbjahr 2020 um 8,4% auf 1.021,8 Mio. € im 1. Halbjahr 2021 an.

Die im **Adjusted EBITDA Total** eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im Berichtszeitraum 2021 mit 91,7 Mio. € deutlich über dem Vergleichswert H1 2020 von 37,9 Mio. €. Dazu haben im Wesentlichen Kosten im Rahmen des Deutsche Wohnen-Übernahmeangebots beigetragen. Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

Sondereinflüsse

in Mio. €	H1 2020	H1 2021	Veränderung in %	12M 2020
Transaktionen*	22,1	89,2	>100	24,0
Personalbezogene Sachverhalte	7,2	-0,5	-	27,5
Geschäftsmodelloptimierung	8,6	3,7	-57,0	13,9
Forschung & Entwicklung	-	2,2	-	-
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	-	-2,9	-	-3,9
Summe Sondereinflüsse	37,9	91,7	>100	61,5

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

Überleitungsrechnungen

Das **Finanzergebnis** änderte sich von -205,5 Mio. € im 1. Halbjahr 2020 auf -266,6 Mio. € im 1. Halbjahr 2021. Aus dem Finanzergebnis leitet sich der Zinsaufwand FFO wie folgt ab:

Überleitung Finanzergebnis/Zinsaufwand FFO

Mio. €	H1 2020	H1 2021	Veränderung in %	12M 2020
Zinserträge	14,7	3,9	-73,5	21,9
Zinsaufwendungen	-215,1	-179,8	-16,4	-411,4
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	-5,1	-90,7	>100	-46,0
Finanzergebnis*	-205,5	-266,6	29,7	-435,5
Anpassungen:				
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	5,1	90,7	>100	46,0
Effekte aus der Bewertung von Zins- und Währungsderivaten	34,0	-8,9	-	42,4
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	2,9	2,0	-31,0	6,2
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-26,3	-12,2	-53,6	-48,6
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	2,9	2,0	-31,0	6,2
Zinsertrag aus Bondemission	-11,9	-	-100,0	-11,9
Zinsabgrenzungen/Sonstige Effekte	15,1	15,4	2,0	-6,0
Zinszahlungssaldo	-183,7	-177,6	-3,3	-401,2
Korrektur IFRS 16 Leasing	4,8	4,8	-	10,5
Korrektur Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-	13,6	-	2,4
Korrektur Zinszahlungen wegen Steuern	5,3	-0,6	-	23,7
Korrektur Zinsabgrenzungen	-15,2	-4,0	-73,7	-15,5
Zinsaufwand FFO	-188,8	-163,8	-13,2	-380,1

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

Das **Periodenergebnis** im Sechsmonatszeitraum 2021 lag bei 2.680,1 Mio. € im Vergleich zu 1.618,1 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2020. Das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties lag mit 3.698,6 Mio. € im 1. Halbjahr 2021 deutlich über dem Vergleichswert von 1.812,3 Mio. € im 1. Halbjahr 2020.

Überleitung Periodenergebnis/Group FFO

in Mio. €	H1 2020	H1 2021	Veränderung in %	12M 2020
Periodenergebnis	1.618,1	2.680,1	65,6	3.340,0
Finanzergebnis*	205,5	266,6	29,7	435,5
Ertragsteuern	823,9	1.411,2	71,3	1.674,4
Abschreibungen und Wertminderungen	42,2	234,3	>100	92,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-1.812,3	-3.698,6	>100	-3.719,8
EBITDA IFRS	877,4	893,6	1,8	1.822,4
Sondereinflüsse	37,9	91,7	>100	61,5
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	14,6	21,9	50,0	-15,3
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-	-13,6	-	-2,4
Sonstiges (i. W. Non-core Disposals)	-30,3	-6,7	-77,9	-52,7
Zwischengewinne	16,1	16,0	-0,6	33,5
Rohertrag Development to hold	26,5	18,9	-28,7	62,8
Adjusted EBITDA Total	942,2	1.021,8	8,4	1.909,8
Zinsaufwand FFO**	-188,8	-163,8	-13,2	-380,1
Laufende Ertragsteuern FFO	-19,8	-43,3	>100	-52,4
Konsolidierung	-57,3	-50,0	-12,7	-129,1
Group FFO	676,3	764,7	13,1	1.348,2
Group FFO pro Aktie in €***	1,25	1,33	6,6	2,38

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

** Inkl. Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen.

*** Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.06.2020: 542.273.611, 30.06.2021: 575.257.327, 31.12.2020: 565.887.299.

Vermögenslage

Konzernbilanzstruktur

	31.12.2020		30.06.2021	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	60.632,0	97,1	68.062,7	95,2
Kurzfristige Vermögenswerte	1.785,4	2,9	3.466,0	4,8
Aktiva	62.417,4	100,0	71.528,7	100,0
Eigenkapital	24.831,8	39,8	27.075,6	37,9
Langfristige Schulden	34.669,8	55,5	40.440,2	56,5
Kurzfristige Schulden	2.915,8	4,7	4.012,9	5,6
Passiva	62.417,4	100,0	71.528,7	100,0

Das **Gesamtvermögen** des Konzerns stieg im Vergleich zum 31. Dezember 2020 von 62.417,4 Mio. € um 9.111,3 Mio. € auf 71.528,7 Mio. €. Das Finanzanlagevermögen stieg insbesondere durch die unabhängig vom freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebot separat erworbenen Anteile an der Deutsche Wohnen SE um insgesamt 3.416,2 Mio. €. Bei den langfristigen Vermögenswerten erhöhten sich die Investment Properties um 4.212,1 Mio. €, was mit 3.698,6 Mio. €

aus dem Ergebnis der Immobilienbewertung resultiert. Die Immobilienvorräte verminderten sich von 570,4 Mio. € um 46,7 Mio. € auf 523,7 Mio. €. Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte nahmen im Vergleich zum 31. Dezember 2020 von 164,9 Mio. € um 95,3 Mio. € auf 69,6 Mio. € ab. Die flüssigen Mittel trugen mit einer Erhöhung von 613,3 Mio. um 1.640,3 Mio. € auf 2.253,6 Mio. € im Wesentlichen

aufgrund der Aufnahmen am Fremdkapitalmarkt zum Anstieg des Vermögens bei.

Geschäfts- oder Firmenwerte sowie Markenrechte machten 1,9 % des Gesamtvermögens aus.

Zum 30. Juni 2021 betrug der **Gross Asset Value (GAV)** des Immobilienvermögens 63.400,5 Mio. €, dies entspricht 88,6 % des Gesamtvermögens im Vergleich zu 59.207,1 Mio. € oder 94,9 % zum Jahresende 2020.

Der Anstieg des **Eigenkapitals** von 24.831,8 Mio. € um 2.243,8 Mio. € auf 27.075,6 Mio. € resultiert insbesondere aus dem Periodenergebnis in Höhe von 2.680,1 Mio. €. Gegenläufig wirkte die Bardividendenausschüttung in Höhe von 486,0 Mio. €.

Die **Eigenkapitalquote** beträgt damit 37,9 % im Vergleich zu 39,8 % am Jahresende 2020.

Die **Schulden** erhöhten sich insbesondere durch die Anleiheplatzierung vom 16. Juni 2021 über 4 Mrd. € sowie die

Begebung eines Green Bond in Höhe von 600 Mio. € im ersten Quartal 2021 von 37.585,6 Mio. € um 6.867,5 Mio. € auf 44.453,1 Mio. €. Dabei erhöhte sich die Summe der originären Finanzschulden um 5.405,0 Mio. €, wovon 4.489,2 Mio. € auf die Erhöhung der langfristigen originären Finanzschulden entfallen. Die latenten Steuerschulden erhöhten sich um 1.361,2 Mio. €, insbesondere aufgrund der Fair-Value-Bewertung der Investment Properties.

Nettovermögen

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

Zum Ende des 1. Halbjahres 2021 lag der EPRA NTA mit 39.373,2 Mio. € um 10,9 % über dem Wert zum Jahresende 2020 von 35.488,6 Mio. €. Der EPRA NTA entwickelt sich analog zum Anstieg des Eigenkapitals. Der EPRA NTA pro Aktie entwickelte sich von 62,71 € Ende 2020 auf 68,44 € zum Ende des 1. Halbjahres 2021.

Nettovermögensdarstellung (EPRA NTA)

in Mio. €	31.12.2020	30.06.2021	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	23.143,9	25.329,7	9,4
Latente Steuern auf Investment Properties*	10.466,7	11.753,0	12,3
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente**	54,9	42,1	-23,3
Goodwill	-1.494,7	-1.295,9	-13,3
Immaterielle Vermögenswerte	-117,0	-113,6	-2,9
Erwerbsnebenkosten*	3.434,8	3.657,9	6,5
EPRA NTA	35.488,6	39.373,2	10,9
EPRA NTA pro Aktie in €***	62,71	68,44	9,1

* Anteil für Hold-Portfolio.

** Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

*** Basierend auf Anzahl Aktien zum Stichtag 31.12.2020: 565.887.299, 30.06.2021: 575.257.327.

Verkehrswerte

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Vonovia beeinflussen, werden kontinuierlich überprüft. Aufgrund der im 1. Halbjahr 2021 erkennbaren Marktdynamik hat Vonovia entschieden, eine Neubewertung der 20 deutschen Standorte mit den größten Verkehrswertanteilen durchzuführen. Die Liste der zu bewertenden Standorte wurde ergänzt um zehn weitere deutsche Standorte, bei denen eine größere Wertänderung zu beobachten war, sowie um den Standort Wien und das Portfolio in Schweden. Insgesamt wurden somit etwa drei Viertel des Portfolios, gemessen am Portfoliowert, neu-

bewertet. Die Neubewertung führte zu einem Ergebnis aus Bewertung in Höhe von 3.698,6 Mio. € (H1 2020: 1.812,3 Mio. €).

Darin enthalten ist das Bewertungsergebnis aus im Bau befindlichen Gebäuden (Neubau/Development to hold), die im Berichtszeitraum fertiggestellt wurden und in die Bewirtschaftung übergegangen sind. Hier erfolgt erstmalig mit Fertigstellung der Objekte eine Fair-Value-Bewertung. Daraus resultiert für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2021 ein Bewertungseffekt in Höhe von 18,9 Mio. € (H1 2020: 26,5 Mio. €).

Das im Berliner Abgeordnetenhaus beschlossene Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin wurde am 15. April 2021 durch das Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig und damit nichtig erklärt. Mögliche Auswirkungen dieser Entscheidung auf die Entwicklung von Immobilienwerten sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht absehbar und werden sich mit einem zeitlichen Versatz im Transaktionsgeschehen konkretisieren. Dieser Prozess wird durch Vonovia kontinuierlich verfolgt und fließt in die regelmäßige Ermittlung der Verkehrswerte ein. Über die ausgewiesenen Sensitivitäten im Konzernanhang des Konzernabschlusses 2020 sind mögliche Auswirkungen abschätzbar.

Für Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties verweisen wir auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2020.

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	H1 2020	H1 2021
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	613,9	692,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-799,9	-3.737,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	634,5	4.685,9
Einfluss von Wechselkursänderungen	-	-0,6
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	448,5	1.640,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	500,7	613,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	949,2	2.253,6

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** betrug 692,6 Mio. € für das 1. Halbjahr 2021, im Vergleich zu 613,9 Mio. € für das 1. Halbjahr 2020. Die Steigerung ist auf die Verbesserung des operativen Ergebnisses zurückzuführen. Ebenso wirkte sich die Entwicklung des Nettoumlaufvermögens positiv auf den operativen Cashflow aus.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** zeigt für das 1. Halbjahr 2021 eine Nettoauszahlung in Höhe von 3.737,6 Mio. €. Im 1. Halbjahr 2021 betragen die Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties 718,9 Mio. € (H1 2020: 776,6 Mio. €). Gegenläufig konnten Einzahlungen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 359,6 Mio. € vereinnahmt werden (H1 2020: 318,3 Mio. €). Die Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte betragen 3.384,3 Mio. € im 1. Halbjahr 2021 (H1 2020: 222,0 Mio. €). Dies ist ganz überwiegend bedingt durch den Erwerb der Anteile an der Deutsche Wohnen SE.

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** enthält Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 308,0 Mio. € (H1 2020: 1.244,4 Mio. €) sowie gegenläufig Einzahlungen aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 5.780,8 Mio. € (H1 2020: 2.105,9 Mio. €). Die Auszahlungen für Transaktions- und Finanzierungskosten beliefen sich auf 91,8 Mio. € (H1 2020: 17,1 Mio. €). Die Zinszahlungen für das 1. Halbjahr 2021 betragen 183,0 Mio. € (H1 2020: 187,3 Mio. €). Die Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE und nicht beherrschende Anteilseigner enthalten im ersten Halbjahr 2021 die Dividendenausschüttung, welche sich im Vorjahr erst im dritten Quartal im Cashflow widerspiegelt hat.

Die Nettoveränderung der **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betrug 1.640,3 Mio. €.

Finanzierung

Das Rating der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur Standard & Poor's lautet gemäß Veröffentlichung vom 30. März 2021 unverändert für das Long-Term Corporate Credit Rating auf **BBB+** mit stabilem Ausblick und für das Short-Term Corporate Credit Rating auf A-2. Im Gleichklang dazu lautet die Kreditwürdigkeit der emittierten und unbesicherten Anleihen **BBB+**.

Von der größten europäischen Rating-Agentur Scope hat Vonovia ein A- Investment-Grade-Rating erhalten, welches zuletzt mit Veröffentlichung vom 14. Juni 2021 bestätigt wurde.

Ferner hat Vonovia erstmalig am 31. Mai 2021 von der Ratingagentur Moody's ein A3 Long-Term-Issuer Rating mit stabilem Ausblick erhalten.

Die Vonovia SE hat ein sogenanntes **EMTN-Programm** (European Medium Term Notes Program) aufgelegt. Über dieses ursprünglich durch die Vonovia Finance B.V. aufgelegte Programm besteht die Möglichkeit, jederzeit und kurzfristig ohne großen administrativen Aufwand Finanzmittel über

Anleiheemissionen zu erlangen. Die auf 30 Mrd. € lautende und zuletzt am 3. Juni 2021 ergänzte Prospektunterlage ist jährlich zu aktualisieren und durch die Finanzaufsicht des Großherzogtums Luxemburg (CSSF) zu genehmigen.

Vonovia hat zum Stichtag 30. Juni 2021 insgesamt ein Volumen in Höhe von 20,6 Mrd. € an Anleihen platziert, davon 20,4 Mrd. € unter dem EMTN-Programm.

Vonovia hat über ihre niederländische Tochtergesellschaft Vonovia Finance B.V. mit Wirkung zum 28. Januar 2021 eine bis Januar 2041 laufende EMTN-Anleihe in Höhe von 500,0 Mio. € begeben. Die Anleihe wird mit 1,00 % p. a. verzinst.

Die Berlin Hyp hat der Vonovia Finance B.V. eine besicherte Finanzierung über 200,0 Mio. € mit 10-jähriger Laufzeit zur Verfügung gestellt, die im Dezember 2020 unterzeichnet wurde und im Februar 2021 zur Auszahlung kam.

Die Deutsche Pfandbriefbank hat der Vonovia SE im März 2021 ein Schuldscheindarlehen über 100,0 Mio. € mit 2-jähriger Laufzeit herausgelegt.

Am 24. März 2021 hat die Vonovia SE einen Green Bond mit einem Volumen von insgesamt 600,0 Mio. € platziert. Die Anleihe wird mit 0,625 % verzinst und hat eine Laufzeit von 10 Jahren.

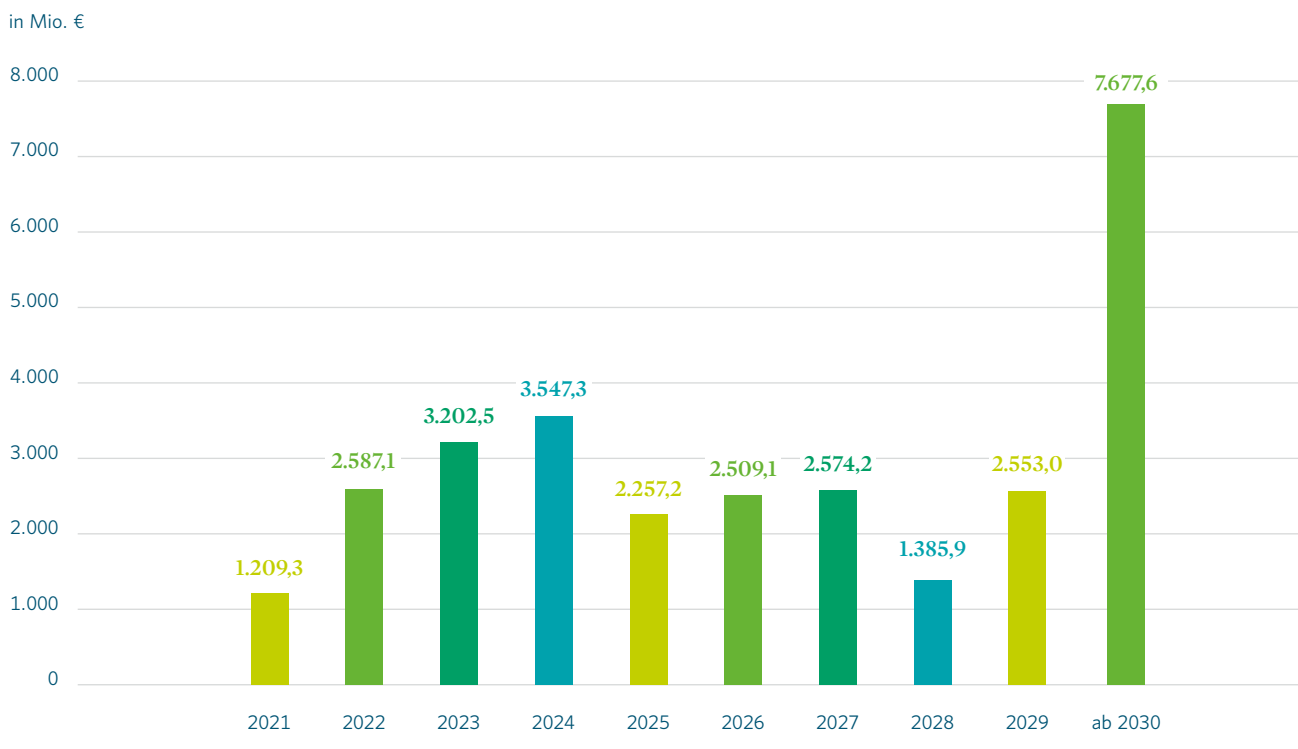
Morgan Stanley, Société Générale sowie die Bank of America haben der Vonovia SE am 26. Mai 2021 sowie mit Ergänzung vom 17. Juni 2021 eine Brückenfinanzierung von bis zu 20.150,0 Mio. € mit einer bis zu 2-jährigen Laufzeit im Rahmen der Akquisition von Deutsche Wohnen zur Verfügung gestellt. Diese Brückenfinanzierung wird von den genannten Banken syndiziert. Diese Finanzierung entfällt, nachdem das Übernahmeangebot nicht erfolgreich war.

Am 16. Juni 2021 hat die Vonovia SE Anleihen über insgesamt 4.000,0 Mio. € platziert. Die unterschiedlichen Tranchen haben Laufzeiten von 3, 6, 8, 12 und 20 Jahren und einen durchschnittlichen Zins von 0,6875 % p. a.

Im schwedischen Teilkonzern wurden im Laufe des 1. Halbjahres 2021 Verbindlichkeiten in Höhe von rund 1.326,0 Mio. SEK (rund 128,4 Mio. €) planmäßig zurückgezahlt.

Die **Fälligkeitsstruktur** der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 30. Juni 2021 wie folgt dar:

Fälligkeitsstruktur am 30.06.2021 (Nominalwerte)



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

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

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

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

in Mio. €	31.12.2020	30.06.2021	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	24.084,7	29.489,7	22,4
Fremdwährungseffekte	-18,9	-25,6	35,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-613,3	-2.253,6	>100
Net Debt	23.452,5	27.210,5	16,0
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	-122,3	-123,2	0,7
Bereinigtes Net Debt	23.330,2	27.087,3	16,1
Verkehrswert des Immobilienbestands	58.910,7	63.099,4	7,1
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	324,8	3.734,8	>100
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands	59.235,5	66.834,2	12,8
LTV	39,4%	40,5%	1,1 pp

Die geforderten Finanzkennzahlen wurden zum Berichtstichtag eingehalten.

in Mio. €	31.12.2020	30.06.2021	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	24.084,7	29.489,7	22,4
Summe Aktiva	62.417,4	71.528,7	14,6
LTV Bond Covenants	38,6%	41,2%	2,6 pp

Chancen und Risiken

Zusätzlich zu den im zusammengefassten Lagebericht des Geschäftsjahres 2020 dargestellten Chancen und Risiken gab es zum Halbjahr 2021 nur geringfügige Änderungen in der Beurteilung der Gesamtrisikoposition. Das zum Jahresende 2020 als grünes Risiko bewertete Risiko „Ungünstige Zinsentwicklung“ wurde zum Halbjahr 2021 als gelbes Risiko mit einer potenziellen Nettoschadenshöhe von 100-250 Mio. € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39% erfasst.

Bestandsgefährdende Risiken bestehen nicht und sind gegenwärtig auch für die Zukunft nicht erkennbar. Durch die Corona-Pandemie ergeben sich für Vonovia aktuell keine nennenswerten Auswirkungen auf die Unternehmensstrategie sowie keine bedeutsamen Auswirkungen auf die operative und die finanzielle Performance. Aus den bisherigen Erfahrungen gehen wir davon aus, dass die Pandemie auch weiterhin keine nennenswerten Auswirkungen haben wird.

Geschäftsausblick

Vonovia verzeichnet für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2021 trotz andauernder Corona-Pandemie eine gute Geschäftsentwicklung. Die Geschäftssegmente Rental, Recurring Sales und Value-add entwickelten sich positiv. Im Segment Development ist ein moderater Rückgang zu verzeichnen. Hier ist im Vergleich zum Vorjahr im Sechsmonatszeitraum 2021 die Anfang April 2020 erworbene Bien Ries (heute firmierend unter BUWOG - Rhein-Main Development GmbH) enthalten.

Die Prognose für das Geschäftsjahr 2021 wurde in Übereinstimmung mit den im Konzernabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen erstellt. In der aktuellen Prognose berücksichtigen wir keine größeren Akquisitionen von Immobilienbeständen.

Unsere Prognose für 2021 basiert auf der für den Gesamtkonzern Vonovia ermittelten und aktualisierten Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung sowie mögliche Chancen und Risiken sowie potenzielle Auswirkungen der Corona-Pandemie berücksichtigt. Sie bezieht ferner die wesentlichen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die für die Immobilienwirtschaft relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren sowie unsere Unternehmensstrategie mit ein. Diese sind in den Kapiteln „Grundlagen des Konzerns“ und „Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche“ im Konzernlagebericht 2020 beschrieben.

Darüber hinaus bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen. Diese sind ebenfalls im Konzernlagebericht 2020 im Kapitel „Chancen und Risiken“ beschrieben.

Wir gehen davon aus, dass die Corona-Pandemie in allen Geschäftssegmenten weiterhin keine nennenswerten Auswirkungen auf die zukünftige Geschäftsentwicklung und damit auf die operativen und finanziellen Kennzahlen haben wird.

Für 2021 erwarten wir eine weitere Steigerung der Segmenterlöse Total. Wir beobachten derzeit ferner eine stabile Nachfrage nach Mietwohnungen und keine negativen Effekte auf die Verkehrswerte durch die Corona-Pandemie.

Vonovia erwartet, dass alle Geschäftssegmente zum Anstieg des Adjusted EBITDA Total sowie des Group FFO beitragen werden. Die größten absoluten Zuwächse sind für die Segmente Rental und Development prognostiziert. Dabei wird u. a. unterstellt, dass die CO₂-Steuer im Rahmen der Betriebskostenverordnung umlagefähig bleibt.

Weiterhin erwarten wir 2021 eine Steigerung unseres Unternehmenswerts und einen moderaten Anstieg des EPRA NTA pro Aktie ohne Berücksichtigung weiterer marktbedingter Wertveränderungen. Wir erwarten, dass sich das hohe Niveau der Kundenzufriedenheit fortsetzt. Die Reduzierung der CO₂-Intensität gestaltet sich besser als erwartet.

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

	Ist 2020	Prognose 2021	Prognose 2021 Zwischenbericht Q1 2021	Prognose 2021 Zwischenbericht H1 2021
Segmenterlöse Total	4,4 Mrd. €	4,9-5,1 Mrd. €	4,9-5,1 Mrd. €	4,9-5,1 Mrd. €
EPRA NTA pro Aktie*	62,71 €	ausgesetzt	ausgesetzt	ausgesetzt
Adjusted EBITDA Total	1.909,8 Mio. €	1.975-2.025 Mio. €	1.975-2.025 Mio. €	2.055-2.105 Mio. €
Group FFO	1.348,2 Mio. €	1.415-1.465 Mio. €	1.415-1.465 Mio. €	1.465-1.515 Mio. €
Group FFO pro Aktie*	2,38 €	ausgesetzt	ausgesetzt	ausgesetzt
Nachhaltigkeits-Performance-Index	-	-100%	-100%	-105%
Segmenterlöse Rental	2.285,9 Mio. €	2,3-2,4 Mrd. €	2,3-2,4 Mrd. €	2,3-2,4 Mrd. €
Organische Mietsteigerung	3,1%	Steigerung um -3,0-3,8%**	Steigerung um -3,8%	Steigerung um -3,8%
Modernisierung und Neubau	1.343,9 Mio. €	1,3-1,6 Mrd. €	1,3-1,6 Mrd. €	1,3-1,6 Mrd. €
Anzahl verkaufter Einheiten Recurring Sales	2.442	-2.500	-2.500	-2.800
Verkehrswert Step-up Recurring Sales	39,6%	-30%	-30%	>35%

* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

** Je nach Nichtgültigkeit/Gültigkeit des Gesetzes zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoGBln) per Ende 2021 erwarteten wir die Mietsteigerung am oberen/unteren Ende der Prognose.

Bochum, den 28. Juli 2021

Der Vorstand

Verkürzter Konzernzwischen- abschluss

30	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
31	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
32	Konzernbilanz
34	Konzern-Kapitalflussrechnung
36	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
38	Konzernanhang
38	Abschnitt (A): Grundlagen des Konzernabschlusses
40	Abschnitt (B): Periodenerfolg
42	Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage
47	Abschnitt (D): Vermögen
52	Abschnitt (E): Kapitalstruktur
56	Abschnitt (F): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2021	01.04.- 30.06.2020	01.04.- 30.06.2021
Erlöse aus der Vermietung		1.520,8	1.569,9	760,3	787,3
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		35,5	37,9	17,9	18,6
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	B7	1.556,3	1.607,8	778,2	805,9
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		317,6	356,9	159,2	155,2
Buchwert der veräußerten Immobilien		-259,8	-310,8	-125,2	-127,4
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		14,9	31,5	9,5	15,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	B8	72,7	77,6	43,5	43,3
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)		107,5	191,7	62,1	107,5
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-83,7	-160,2	-45,5	-88,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	B9	23,8	31,5	16,6	18,7
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B10	1.812,3	3.698,6	1.808,2	3.696,2
Aktivierete Eigenleistungen		297,5	312,2	156,4	167,6
Materialaufwand	B11	-705,0	-721,8	-350,1	-368,6
Personalaufwand		-292,6	-305,0	-149,1	-153,2
Abschreibungen und Wertminderungen		-42,2	-234,3	-22,9	-213,1
Sonstige betriebliche Erträge		63,0	65,6	27,7	34,2
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten		-16,7	-8,2	-9,5	-4,9
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten		0,9	-0,9	-0,2	-0,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-132,1	-189,5	-64,5	-137,4
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		0,3	0,2	0,3	0,1
Zinserträge	B12	14,7	3,9	1,0	1,7
Zinsaufwendungen	B13	-215,1	-179,8	-113,1	-100,8
Sonstiges Finanzergebnis	B14	4,2	-66,6	1,4	-71,9
Ergebnis vor Steuern		2.442,0	4.091,3	2.123,9	3.716,9
Ertragsteuern		-823,9	-1.411,2	-717,4	-1.283,8
Periodenergebnis		1.618,1	2.680,1	1.406,5	2.433,1
davon entfallen auf:					
Anteilseigner von Vonovia		1.558,0	2.606,7	1.360,5	2.372,0
Hybridkapitalgeber von Vonovia		14,8	14,8	7,4	7,4
Nicht beherrschende Anteilseigner		45,3	58,6	38,6	53,7
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €		2,87	4,59	2,51	4,16

Konzern- Gesamtergebnisrechnung

in Mio. €	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2021	01.04.- 30.06.2020	01.04.- 30.06.2021
Periodenergebnis	1.618,1	2.680,1	1.406,5	2.433,1
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	9,2	13,1	-4,0	-2,6
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-3,0	-3,9	1,3	0,9
Realisierte Gewinne/Verluste	6,4	1,8	9,1	7,6
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	-0,5	1,0	-2,2	-1,7
Ergebnis aus Cashflow Hedges	12,1	12,0	4,2	4,2
Änderungen der Periode	-7,1	-38,0	155,8	65,7
Steuereffekt	2,0	5,0	-22,6	-8,0
Ergebnis aus dem Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung	-5,1	-33,0	133,2	57,7
Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können	7,0	-21,0	137,4	61,9
Änderungen der Periode	-0,1	61,9	-0,2	62,5
Steuern auf Änderungen der Periode	0,1	-0,9	0,2	-1,0
Ergebnis der EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis	-	61,0	-	61,5
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	-9,4	39,3	-9,4	-
Steuereffekt	3,1	-13,0	3,1	-
Ergebnis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	-6,3	26,3	-6,3	-
Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können	-6,3	87,3	-6,3	61,5
Sonstiges Ergebnis	0,7	66,3	131,1	123,4
Gesamtergebnis	1.618,8	2.746,4	1.537,6	2.556,5
davon entfallen auf:				
Anteilseigner von Vonovia	1.558,8	2.672,7	1.491,7	2.495,4
Hybridkapitalgeber von Vonovia	14,8	14,8	7,4	7,4
Nicht beherrschende Anteilseigner	45,2	58,9	38,5	53,7

Konzernbilanz

Aktiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2020	30.06.2021
Immaterielle Vermögenswerte	D16	1.611,7	1.409,5
Sachanlagen		387,6	390,9
Investment Properties	D17	58.071,8	62.283,9
Finanzielle Vermögenswerte		416,0	3.832,2
Sonstige Vermögenswerte		128,5	129,8
Latente Steueransprüche		16,4	16,4
Langfristige Vermögenswerte		60.632,0	68.062,7
Vorräte		8,7	8,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		268,9	387,9
Finanzielle Vermögenswerte		0,4	0,5
Sonstige Vermögenswerte		119,0	176,7
Laufende Ertragsteueransprüche		39,8	45,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		613,3	2.253,6
Immobilienvorräte		570,4	523,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte		164,9	69,6
Kurzfristige Vermögenswerte		1.785,4	3.466,0
Summe Aktiva		62.417,4	71.528,7

Passiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2020	30.06.2021
Gezeichnetes Kapital		565,9	575,3
Kapitalrücklage		9.037,9	9.496,3
Gewinnrücklagen		13.368,2	15.046,2
Sonstige Rücklagen		171,9	211,9
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia		23.143,9	25.329,7
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber		1.001,6	1.021,4
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia und der Hybridkapitalgeber		24.145,5	26.351,1
Nicht beherrschende Anteile		686,3	724,5
Eigenkapital	E18	24.831,8	27.075,6
Rückstellungen		711,3	648,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5,0	0,2
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E19	22.375,1	26.864,3
Derivate		76,8	58,3
Verbindlichkeiten aus Leasing	E20	467,3	471,7
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern		26,8	27,7
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung		45,3	45,5
Sonstige Verbindlichkeiten		2,6	3,0
Latente Steuerschulden		10.959,6	12.320,8
Langfristige Schulden		34.669,8	40.440,2
Rückstellungen		389,0	469,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		229,5	225,4
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E19	1.709,6	2.625,4
Derivate		222,2	256,5
Verbindlichkeiten aus Leasing	E20	27,8	24,3
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern		16,3	15,6
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung		118,1	117,3
Sonstige Verbindlichkeiten		203,3	279,1
Kurzfristige Schulden		2.915,8	4.012,9
Schulden		37.585,6	44.453,1
Summe Passiva		62.417,4	71.528,7

Konzern-Kapitalflussrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2021
Periodenergebnis		1.618,1	2.680,1
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B10	-1.812,3	-3.698,6
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	B8	-14,9	-31,5
Abschreibungen und Wertminderungen		42,2	234,3
Zinsaufwendungen/-erträge und sonstiges Finanzergebnis	B12/B13/B14	205,5	266,6
Ertragsteuern		823,9	1.411,2
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties	B8	-57,8	-46,1
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-	0,3
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		-0,3	-3,4
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		-122,7	-52,1
Ertragsteuerzahlungen		-67,8	-68,2
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		613,9	692,6
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		318,3	359,6
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten		0,2	0,5
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	D17	-776,6	-718,9
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte		-222,0	-3.384,3
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung erworbener liquider Mittel	A4	-123,4	-
Zinseinzahlungen		3,6	5,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-799,9	-3.737,6

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2021
Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE und nicht beherrschende Anteilseigner		-1,9	-493,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	E19	2.105,9	5.780,8
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	E19	-1.244,4	-308,0
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	E20	-13,5	-12,0
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen	E19	-14,2	-88,2
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten		-2,9	-3,6
Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Abgang von nicht beherrschenden Anteilen		-7,2	-7,1
Zinsauszahlungen		-187,3	-183,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		634,5	4.685,9
Einfluss von Wechselkursänderungen auf die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		-	-0,6
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		448,5	1.640,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		500,7	613,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende*		949,2	2.253,6

* Enthält als Zahlungsmitteläquivalente eingestufte kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens von 1.549,8 Mio. € (30.06.2020: 0,0 Mio. €) und insgesamt Beträge mit Verfügungsbeschränkungen in Höhe von 69,1 Mio. € (30.06.2020: 176,4 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 2021	565,9	9.037,9	13.368,2	-32,9	50,0
Periodenergebnis			2.606,7		
Änderungen der Periode			26,0	9,2	61,0
Ergebniswirksame Reklassifizierung				2,8	
Sonstiges Ergebnis			26,0	12,0	61,0
Gesamtergebnis			2.632,7	12,0	61,0
Kapitalerhöhung	9,4				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		460,9			
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-0,4			
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-956,3		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		-2,1	1,6		
Stand 30. Juni 2021	575,3	9.496,3	15.046,2	-20,9	111,0
Stand 1. Januar 2020*	542,3	8.239,7	10.534,4	-52,2	41,2
Periodenergebnis			1.558,0		
Änderungen der Periode			-6,2	6,2	
Ergebniswirksame Reklassifizierung				5,9	
Sonstiges Ergebnis			-6,2	12,1	
Gesamtergebnis			1.551,8	12,1	
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-851,4		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		-2,0	-27,9		
Stand 30. Juni 2020	542,3	8.237,7	11.206,9	-40,1	41,2

* Angepasst (siehe Erläuterungen Kapitel [A2] Anpassung der Vorjahresangaben im Anhang des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2020).

Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung	Summe	Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	Eigenkapital der Hybridkapitalgeber von Vonovia	Eigenkapital der Anteilseigner und der Hybridkapitalgeber von Vonovia	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
154,8	171,9	23.143,9	1.001,6	24.145,5	686,3	24.831,8
		2.606,7	14,8	2.621,5	58,6	2.680,1
-33,0	37,2	63,2		63,2	0,3	63,5
	2,8	2,8		2,8		2,8
-33,0	40,0	66,0		66,0	0,3	66,3
-33,0	40,0	2.672,7	14,8	2.687,5	58,9	2.746,4
		9,4		9,4		9,4
		460,9		460,9		460,9
		-0,4		-0,4		-0,4
		-956,3		-956,3		-956,3
		-0,5	5,0	4,5	-20,7	-16,2
121,8	211,9	25.329,7	1.021,4	26.351,1	724,5	27.075,6
2,9	-8,1	19.308,3	1.001,6	20.309,9	813,9	21.123,8
		1.558,0	14,8	1.572,8	45,3	1.618,1
-5,1	1,1	-5,1		-5,1	-0,1	-5,2
	5,9	5,9		5,9		5,9
-5,1	7,0	0,8		0,8		0,7
-5,1	7,0	1.558,8	14,8	1.573,6	45,2	1.618,8
		-851,4		-851,4		-851,4
		-29,9	5,0	-24,9	-51,6	-76,5
-2,2	-1,1	19.985,8	1.021,4	21.007,2	807,5	21.814,7

Konzernanhang

Abschnitt (A): Grundlagen des Konzernabschlusses

1 Allgemeine Angaben

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

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2021 wurde entsprechend den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union für Zwischenabschlüsse gemäß IAS 34 anzuwenden sind, erstellt. Er umfasst das Unternehmen sowie seine Tochtergesellschaften.

Im Einklang mit IAS 34 wurde für die Darstellung des Konzernzwischenabschlusses von Vonovia zum 30. Juni 2021 ein gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 verkürzter Berichtsumfang gewählt.

2 Anpassung der Vorjahresangaben

Segmentbericht

Zur Messung der Leistungsfähigkeit der Segmente im Zeitverlauf dienen die Segmenterlöse ab dem Geschäftsjahr 2020 als weiterer Wachstumsindikator für Vonovia. Die Kennzahl „Segmenterlöse Total“ beinhaltet alle Erlöse der vier Segmente, die zur Wertschöpfung beitragen, das heißt, kostentragend sind und einen Ergebnisbeitrag liefern. Die entsprechende Berichterstattung basiert auf der im Jahr 2020 angepassten internen Berichterstattung an den Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz, welche die Änderung im Hinblick auf die Steuerungsrelevanz der Segmenterlöse Total widerspiegelt. Die entsprechenden Vorjahresangaben wurden auf die neue Berichterstattung angepasst. Für eine detaillierte Darstellung der Anpassung siehe Kapitel [C15] Segmentberichterstattung.

3 Unternehmenszusammenschlüsse

Akquisition der H&L Immobilien GmbH

Am 2. Dezember 2020 hat die Vonovia SE bekanntgegeben, einen Vertrag über den Erwerb von 94,9 % an der H&L Immobilien GmbH (umfirmiert mit HR-Eintrag vom 8. Februar 2021 in: Fjord Immobilien GmbH), Kiel, Deutschland, („H&L“) über ihre hundertprozentige Tochtergesellschaft Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH unterzeichnet zu haben.

Der Erwerbszeitpunkt, an dem die Vonovia SE die Beherrschung über H&L erlangt hat, war der 30. Dezember 2020. An diesem Tag erfolgte die Abwicklung des Angebots. Bei der Transaktion handelt es sich um einen Unternehmenserwerb im Sinne des IFRS 3.

Im Rahmen der Kaufpreisallokation setzt sich die übertragene Gegenleistung des Unternehmenserwerbs wie folgt zusammen:

in Mio. €

Barkaufpreiskomponente	93,2
Gesamtgegenleistung	93,2

Die Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden (PPA) von H&L zum Erstkonsolidierungszeitpunkt basiert auf den Abschlusszahlen von H&L zum 31. Dezember 2020 sowie bekannten notwendigen Anpassungen auf die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden.

Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt weisen die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses übernommenen Vermögenswerte und Schulden die folgenden beizulegenden Zeitwerte auf:

in Mio. €

Investment Properties	123,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,1
Liquide Mittel	2,2
Sonstige Aktiva zu Zeitwerten	0,1
Summe Vermögenswerte	125,4
Rückstellungen	0,5
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	36,6
Latente Steuerschulden	26,1
Sonstige Passiva zu Zeitwerten	3,4
Summe Schulden	66,6
Nettovermögen zu Zeitwerten	58,8
Gegenleistung	93,2
Goodwill	34,4

Im Vergleich zur vorläufigen Allokation der Gesamtgegenleistung zum Stichtag 31. Dezember 2020 gab es keine Veränderungen.

Die Bewertung der Investment Properties basiert auf der Fair-Value-Ermittlung zum 31. Dezember 2020, welche durch CBRE im Auftrag von Vonovia durchgeführt wurde.

Der Fair Value der Darlehen wurde als Summe der auf den Erwerbszeitpunkt diskontierten Beträge der zukünftigen Zahlungsströme mittels einer Discounted-Cashflow-Methodik (DCF) ermittelt. Für die Ermittlung der zukünftigen Zahlungsströme der Darlehen wurden die vertraglich vereinbarten Laufzeiten sowie die Zins- und Tilgungspläne zugrunde gelegt. Die im Rahmen der DCF-Berechnung zur Diskontierung der Zahlungsströme verwendete Zinskurve setzt sich aus einer risikofreien Basiskurve sowie einem Aufschlag für das Risiko der Nichterfüllung („Risiko-Spread“) zusammen.

Der Goodwill repräsentiert Synergien aus der künftigen Integration von H&L, insbesondere durch eine gemeinsame Verwaltung und Bewirtschaftung der jeweiligen Wohneinheiten in der Region Nord. Er wurde auf die zahlungsmittelgenerierende Einheit GB Nord allokiert.

Im Geschäftsjahr 2021 hat H&L zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung mit 2,5 Mio. € sowie zum EBITDA IFRS mit 1,9 Mio. € beigetragen.

Der Bruttobuchwert der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrug 0,4 Mio. €. Im Zusammenhang mit der Transaktion sind im Geschäftsjahr 2021 0,0 Mio. € Transaktionskosten erfasst worden.

4 Währungsumrechnung

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

	Stichtagskurs		Periodendurchschnitt	
	31.12.2020	30.06.2021	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2021
Basis: 1 €				
SEK - Schwedische Krone	10,03	10,11	10,66	10,13
USD - US-Dollar	1,23	1,19	1,10	1,21

5 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 2020 zugrunde lagen. In der Berichtsperiode ergaben sich keine Saison- und Konjunkturlenken, welche die Geschäftstätigkeit von Vonovia beeinflussen.

Ebenso sind die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Geschäftstätigkeit von Vonovia innerhalb der Berichtsperiode nicht materiell.

Die ab dem 1. Januar 2021 neu anzuwendenden Standards und Interpretationen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Vonovia SE, Bochum, hat am 23. Juni 2021 die Angebotsunterlage für ihr freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot an die Aktionäre der Deutsche Wohnen SE, Berlin, zum Erwerb der von ihnen gehaltenen auf den Inhaber lautenden Stückaktien an der Deutsche Wohnen gegen Zahlung einer Gegenleistung von 52,00 € pro Aktie veröffentlicht. Die Frist für die Annahme dieses Übernahmeangebots endete am 21. Juli 2021, 24:00 Uhr (Meldestichtag).

Am Meldestichtag betrug die Gesamtzahl der für die Mindestannahmeschwelle zu berücksichtigenden Deutsche Wohnen-Aktien 171.394.162 Deutsche Wohnen-Aktien, was einem Anteil von ca. 47,62% des Grundkapitals und der Stimmrechte von Deutsche Wohnen entspricht.

Die in der Angebotsunterlage beschriebene Vollzugsbedingung des Erreichens der Mindestannahmeschwelle von 179.947.733 Deutsche Wohnen-Aktien (dies entspricht rund 50 % des aktuellen Grundkapitals von Deutsche Wohnen) war bis zum Ablauf der Annahmefrist nicht eingetreten. Damit ist die Vollzugsbedingung endgültig ausgefallen. Als Folge des endgültigen Entfalls der Vollzugsbedingung sind sowohl das Übernahmeangebot erloschen als auch die durch die Annahme des Übernahmeangebots zustande gekommenen Verträge entfallen.

Zum Meldestichtag hielt die Bieterin unmittelbar insgesamt 66.057.759 Deutsche Wohnen-Aktien. Dies entspricht einem Anteil von rund 18,36 % des Grundkapitals und der Stimmrechte von Deutsche Wohnen.

Darüber hinaus hielt die Vonovia SE bis zum Meldestichtag aufgrund eines mit Deutsche Wohnen abgeschlossenen, aber noch nicht vollzogenen Aktienkaufvertrags Finanzinstrumente bezogen auf 12.708.563 Deutsche Wohnen-Aktien. Dies entspricht einem Anteil von rund 3,53 % des Grundkapitals und der Stimmrechte von Deutsche Wohnen. Da das Übernahmeangebot nicht erfolgreich war, ist die aufschiebende Bedingung des Aktienkaufvertrags eingetreten und der Aktienkaufvertrag zu vollziehen.

Abschnitt (B): Periodenerfolg

Die Vorjahreszahlen sind aufgrund der erfolgten Akquisitionen nur bedingt vergleichbar.

7 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2021
Mieteinnahmen	1.134,2	1.171,7
Betriebskosten	386,6	398,2
Erlöse aus der Vermietung	1.520,8	1.569,9
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	35,5	37,9
	1.556,3	1.607,8

8 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in Mio. €	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2021
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	153,2	146,5
Buchwert der veräußerten Investment Properties	-95,4	-100,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	57,8	46,1
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	164,4	210,4
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-164,4	-210,4
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	14,9	31,5
Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	14,9	31,5
	72,7	77,6

Die Wertanpassung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, für die ein Kaufvertrag geschlossen wurde, aber noch kein Besitzübergang erfolgt ist, führte zum 30. Juni 2021 zu einem positiven Ergebnis von 31,5 Mio. € (1. Halbjahr 2020: 14,9 Mio. €).

9 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development) in Höhe von 191,7 Mio. € (1. Halbjahr 2020: 107,5 Mio. €) setzen sich zusammen aus 187,0 Mio. € (1. Halbjahr 2020: 74,5 Mio. €) zeitraumbezogenen Erlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten sowie

4,7 Mio. € (1. Halbjahr 2020: 33,0 Mio. €) zeitpunktbezogenen Erlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten.

10 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Die Bewertung der Investment Properties führte zum 30. Juni 2021 zu einem positiven Ergebnis in Höhe von 3.698,6 Mio. € (1. Halbjahr 2020: 1.812,3 Mio. €; siehe Erläuterungen Kapitel [D17] Investment Properties). Hierin enthalten sind -1,6 Mio. € (1. Halbjahr 2020: -2,8 Mio. €) für die Bewertung von Nutzungsrechten (IFRS 16).

Ebenfalls enthalten ist das Bewertungsergebnis aus im Bau befindlichen Gebäuden (Neubau/Development to hold), die im Berichtszeitraum fertiggestellt wurden und in die Bewirtschaftung übergegangen sind. Hier erfolgt erstmalig mit Fertigstellung der Objekte eine Fair-Value-Bewertung. Daraus resultierte zum 30. Juni 2021 ein Bewertungseffekt in Höhe von 18,9 Mio. € (1. Halbjahr 2020: 26,2 Mio. €).

Für Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties wird auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2020 verwiesen.

11 Materialaufwand

in Mio. €	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2021
Aufwendungen für Betriebskosten	384,6	388,0
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	270,3	275,6
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	50,1	58,2
	705,0	721,8

12 Zinserträge

in Mio. €	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2021
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,9	0,9
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13,8	3,0
	14,7	3,9

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge enthielten im Vorjahr Erträge aus einer Bondemission über Pari in Höhe von 11,9 Mio. €.

13 Zinsaufwendungen

in Mio. €	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2021
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	185,9	179,7
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	7,5	9,5
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-26,3	-12,2
Effekte aus der Bewertung von Swaps	34,0	-8,9
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen	2,9	2,0
Zinsanteil Zuführung Rückstellungen	2,9	2,2
Zinsaufwand Leasing	7,6	7,6
Sonstige Finanzaufwendungen	0,6	-0,1
	215,1	179,8

14 Sonstiges Finanzergebnis

in Mio. €	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2021
Währungseffekte	-0,1	-
Beteiligungsergebnis	9,3	24,1
Transaktionskosten	-4,2	-69,1
Bewertung von Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	-0,8	-19,7
Übriges sonstiges Finanzergebnis	-	-1,9
	4,2	-66,6

Das Beteiligungsergebnis beinhaltet Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen in Höhe von 13,6 Mio. € (1. Halbjahr 2020: 0,0 Mio. €). Darüber hinaus sind Finanzerträge aus der Vereinnahmung von Gewinnen aus der Beteiligung an der AVW GmbH & Co. KG, Hamburg, in Höhe von 10,5 Mio. € (1. Halbjahr 2020: 9,3 Mio. €) für das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr enthalten. Die Transaktionskosten betreffen im Wesentlichen das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot an die Aktionäre der Deutsche Wohnen SE, Berlin.

Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage

15 Segmentberichterstattung

Die Segmentinformationen stellen sich für den Berichtszeitraum wie folgt dar:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
01.01.-30.06.2021								
Segmenterlöse	1.170,5	557,4	327,8	256,6	2.312,3	427,4	-583,3	2.156,4
davon externe Erlöse	1.170,5	27,9	327,8	192,2	1.718,4	427,4	10,6	2.156,4
davon interne Erlöse		529,5		64,4	593,9	-	-593,9	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-285,4		-285,4	-25,4		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			49,0		49,0	4,3		
Aufwendungen für Instandhaltung	-163,4				-163,4			
Herstellkosten Development to sell				-160,2	-160,2			
Herstellkosten Development to hold**				-45,5	-45,5		45,5	
Operative Kosten	-183,3	-478,2	-7,9	-15,6	-685,0	-1,4	503,0	
Betriebskosten						-398,3		
Adjusted EBITDA Total	823,8	79,2	83,5	35,3	1.021,8	6,6	-34,8	993,6
Sondereinflüsse								-91,7
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien								-21,9
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen								13,6
EBITDA IFRS								893,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties								3.698,6
Abschreibungen und Wertminderungen								-234,3
Erträge aus übrigen Beteiligungen								-24,1
Zinserträge								3,9
Zinsaufwendungen								-179,8
Übriges Finanzergebnis								-66,6
EBT								4.091,3
Ertragsteuern								-1.411,2
Periodenergebnis								2.680,1

* 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.

** Ohne Berücksichtigung von aktivierten Fremdkapitalzinsen in Höhe von 0,0 Mio. € (H1 2020: 0,3 Mio. €).

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
01.01.-30.06.2020								
Segmenterlöse**	1.132,9	521,2	195,0	252,8	2.101,9	509,2	-629,7	1.981,4
davon externe Erlöse	1.132,9	25,1	195,0	108,1	1.461,1	509,2	11,1	1.981,4
davon interne Erlöse		496,1		144,7	640,8	-	-640,8	-
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-161,4		-161,4	-98,5		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			20,9		20,9	8,7		
Aufwendungen für Instandhaltung	-154,7				-154,7			
Herstellkosten Development to sell				-83,7	-83,7			
Herstellkosten Development to hold				-118,2	-118,2		118,2	
Operative Kosten	-196,8	-453,6	-6,4	-5,8	-662,6	-2,5	468,9	
Betriebskosten						-386,6		
Adjusted EBITDA Total	781,4	67,6	48,1	45,1	942,2	30,3	-42,6	929,9
Sondereinflüsse								-37,9
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien								-14,6
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen								-
EBITDA IFRS								877,4
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties								1.812,3
Abschreibungen und Wertminderungen								-42,2
Erträge aus übrigen Beteiligungen								-9,3
Zinserträge								14,7
Zinsaufwendungen								-215,1
Übriges Finanzergebnis								4,2
EBT								2.442,0
Ertragsteuern								-823,9
Periodenergebnis								1.618,1

* 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.

** Angepasst (siehe Erläuterungen Kapitel [A2] Anpassung der Vorjahresangaben im Anhang des Konzernzwischenabschlusses zum 30. Juni 2021).

Im Zuge der Umstellung der internen Berichterstattung erfolgte eine Anpassung des Ausweises der Segmenterlöse. Die entsprechenden Vorjahresangaben wurden angepasst. Im Vergleich zur Vorjahresberichtsperiode ergaben sich im Wesentlichen folgende Anpassungen:

- > Der Ausweis der externen Umsätze Value-add (vorher 131,2 Mio. €) wird um Erlöse reduziert, die im Rahmen von Dienstleistungen an das Segment Rental belastet werden und dort als Bestandteil der Betriebskostenabrechnungen an die Mieter weitergegeben werden (96,1 Mio. €).
- > Die Betriebskostenumsätze werden vollständig unter den externen Erlösen Sonstiges ausgewiesen. Zuvor waren diese in den Segmenten Value-add (96,1 Mio. €) sowie in der Konsolidierung ausgewiesen (290,5 Mio. €).
- > Die internen Erlöse Value-add wurden um die Erlöse aus der Steuerung von Nachunternehmern in Höhe von 229,3 Mio. € reduziert und um Erlöse erhöht, die im Rahmen von Dienstleistungen an das Segment Rental belastet werden und dort als Bestandteil der Betriebskostenabrechnungen an die Mieter weitergegeben werden (96,1 Mio. €).
- > Im Segment Development wird der Verkehrswert (144,7 Mio. €) für fertiggestellte Neubauten als interner Erlös gezeigt. Die zugehörigen Herstellkosten werden unter den Herstellungskosten Development to hold ausgewiesen (118,2 Mio. €).
- > Die internen Erlöse werden vollständig in der Spalte „Konsolidierung“ eliminiert. Den Betriebskostenerlösen wird ein betragsgleicher Wert in den Kosten gegenübergestellt, da der Betriebskostensaldo den operativen Kosten des Segments Rental zugeordnet ist. Die operativen Kosten der Segmente wurden jeweils entsprechend dem geänderten Umsatzausweis angepasst. Daher führt der geänderte Umsatzausweis somit nicht zu einer Änderung des Ausweises der Adjusted EBITDAs pro Segment.

Für den Berichtszeitraum stellten sich die Sondereinflüsse im Einzelnen wie folgt dar:

in Mio. €	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2021
Transaktionen*	22,1	89,2
Personalbezogene Sachverhalte	7,2	-0,5
Geschäftsmodelloptimierung	8,6	3,7
Forschung & Entwicklung	-	2,2
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	-	-2,9
Summe Sondereinflüsse	37,9	91,7

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

Die Aufgliederung der konzernexternen Erlöse aus Verträgen mit Kunden (gemäß IFRS 15.114f.) und deren Zuordnung zu den oben dargestellten Segmenten stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Sonstiges	Konsolidierung	Summe
01.01.-30.06.2021							
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	-	-	-	-	299,3	-	299,3
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	-	-	130,0	-	16,5	-	146,5
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	-	-	-	191,7	-	-	191,7
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	-	27,3	-	-	-	10,6	37,9
Erlöse aus Verträgen mit Kunden	-	27,3	130,0	191,7	315,8	10,6	675,4
davon zeitraumbezogen	-	-	-	187,0	-	-	187,0
davon zeitpunktbezogen	-	27,3	130,0	4,7	315,8	-	477,8
Erlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	1.170,5	0,6	-	0,5	0,1	-	1.171,7
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)*	-	-	-	-	98,9	-	98,9
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien (IFRS 5)	-	-	197,8	-	12,6	-	210,4
Andere Umsatzerlöse	1.170,5	0,6	197,8	0,5	111,6	-	1.481,0
Umsatzerlöse	1.170,5	27,9	327,8	192,2	427,4	10,6	2.156,4
01.01.-30.06.2020**							
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	-	-	-	-	289,3	-	289,3
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	-	-	104,5	-	48,7	-	153,2
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	-	-	-	107,5	-	-	107,5
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	-	24,2	-	0,2	-	11,1	35,5
Erlöse aus Verträgen mit Kunden	-	24,2	104,5	107,7	338,0	11,1	585,5
davon zeitraumbezogen	-	-	-	74,5	-	-	74,5
davon zeitpunktbezogen	-	24,2	104,5	33,2	338,0	-	511,0
Erlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	1.132,9	0,9	-	0,4	-	-	1.134,2
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)*	-	-	-	-	97,3	-	97,3
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien (IFRS 5)	-	-	90,5	-	73,9	-	164,4
Andere Umsatzerlöse	1.132,9	0,9	90,5	0,4	171,2	-	1.395,9
Umsatzerlöse	1.132,9	25,1	195,0	108,1	509,2	11,1	1.981,4

* Beinhaltet Grundsteuern und Gebäudeversicherungen.

** Im Zuge der Umstellung der internen Berichterstattung erfolgte eine Anpassung des Ausweises der Segmenterlöse. Die entsprechenden Vorjahresangaben wurden angepasst. Siehe Erläuterung in Segmentberichterstattung.

Die externen Erlöse und langfristigen Vermögenswerte, ausgenommen von Finanzinstrumenten, 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. €	Externe Erlöse		Vermögen	
	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021
Deutschland	1.648,6	1.739,9	49.902,9	56.598,1
Österreich	168,2	236,3	3.189,9	3.259,5
Schweden	164,5	180,1	7.294,5	7.928,3
Frankreich	0,0	0,0	110,7	110,7
Sonstige Länder	0,1	0,1	117,5	146,9
Summe	1.981,4	2.156,4	60.615,5	68.043,5

Abschnitt (D): Vermögen

16 Immaterielle Vermögenswerte

Geschäfts- oder Firmenwerte

Die Geschäfts- oder Firmenwerte betragen zum 30. Juni 2021 1.295,9 Mio. €. Im Vergleich zum 31. Dezember 2020 haben sich die Geschäfts- oder Firmenwerte damit um 198,8 Mio. € vermindert. Die Veränderung resultiert aus einer Wertminderung in Höhe von 192,1 Mio. € sowie einem negativen Effekt aufgrund von Währungsänderungen der Schwedischen Krone in Höhe von 6,7 Mio. €. Der Geschäfts- oder Firmenwert, der aus dem Ankauf der Fjord Immobilien GmbH (vormals: H&L Immobilien GmbH) resultiert, ist vollständig auf den Geschäftsbereich Nord allokiert und zusammen mit dem Geschäfts- oder Firmenwert des Geschäftsbereichs Nord wertberichtigt worden.

Die Wertminderung ist ein Ergebnis des im 2. Quartal 2021 durchgeführten Werthaltigkeitstests. Als Triggering Event i. S. d. IAS 36 wurde die Werterhöhung der Immobilienbestände in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von 3.698,6 Mio. € (davon 3.039,5 Mio. € in Deutschland und 596,8 Mio. € in Schweden) in Kombination mit den gestiegenen Kapitalkosten der Geschäftsbereiche des Segments Rental in Deutschland sowie des Geschäftsbereiches Schweden eingestuft. Außer für diese genannten Geschäftsbereiche wurde für keine anderen Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten ein Triggering Event identifiziert.

Im Ergebnis des Werthaltigkeitstestes wurde für den Geschäftsbereich Nord und West der Geschäfts- oder Firmenwert wertberichtigt. Für den Geschäftsbereich Schweden ergab sich kein Wertminderungsbedarf.

Generell hat eine Werterhöhung der Immobilienbestände zur Folge, dass sich der Buchwert der von der Bewertung betroffenen Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten erhöht, wodurch es im Umkehrschluss zu einer Wertberichtigung der auf die Geschäftsbereiche allokierten Geschäfts- oder Firmenwerte kommen kann.

Im Rahmen des Werthaltigkeitstests wurde nach IAS 36.19 zunächst der Nutzungswert auf Basis der vom Vorstand genehmigten Detailplanung mit einem Planungszeitraum von fünf Jahren ermittelt. Diese wurde aus der vom Vorstand genehmigten und vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommenen Fünfjahresplanung auf Konzernebene abgeleitet. Wesentlicher Treiber für die Ergebnisse der Fünfjahresplanung in Bezug auf die regionalen Geschäftsbereiche des Segments Rental sind die Steigerung der Bruttomieteinnahmen sowie die geplante Leerstandsquote.

Die Wachstumsrate für die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Segments Rental wurde regionalspezifisch auf Basis der Ist-Mieten ermittelt und auf 1 % für das Segment in Summe begrenzt. Wesentliche Parameter für die Ermittlung des Nutzungswerts sind die nachhaltige Wachstumsrate, die durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten (WACC) und die erwarteten Mittelzu- und -abflüsse.

Parameter der WACC-Ermittlung für das Segment Rental (Deutschland)

	31.12.2020	30.06.2021
Risikoloser Zinssatz in %	-0,20	0,30
Marktrisikoprämie in %	7,75	7,25
Verschuldetes Beta	0,65	0,66
WACC (vor Steuern) in %	3,80	4,00

Der ermittelte Wertminderungsbedarf betrifft die Geschäftsbereiche Nord und West, wobei der jeweils zugeordnete Geschäfts- oder Firmenwert vollständig abgeschrieben wurde. Mit dem erfassten Wertminderungsaufwand zum 30.06.2021 verbleibt kein weiterer Geschäfts- oder Firmenwert in den Geschäftsbereichen des Segments Rental in Deutschland.

Die Wertminderung wurde in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Abschreibungen und Wertminderungen erfasst. Der Nutzungswert für den Geschäftsbereich Nord beträgt 7,2 Mrd. € und für den Geschäftsbereich West 9,1 Mrd. €.

Parameter der WACC-Ermittlung für das Segment Rental (Schweden)

	31.12.2020	30.06.2021
Risikoloser Zinssatz in %	-0,20	0,30
Marktrisikoprämie in %	7,75	7,25
Verschuldetes Beta	0,65	0,65
WACC (vor Steuern) in %	3,60	3,75

Der Nutzungswert des Segment Rental Schweden liegt bei 6,9 Mrd. €.

Im Geschäftsbereich Rental Schweden setzt eine Wertminderung des zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwerts c. p. bei einem Anstieg des durchschnittlichen Gesamtkapitalkostensatzes um 0,02 pp ein, eine vollständige Wertminderung ergibt sich bei einem Anstieg von 0,30 pp. Bei einem Rückgang der Wachstumsrate um 0,02 pp setzt c. p. eine Wertminderung und bei einem Rückgang von 0,33 pp eine voll-

ständige Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts des Geschäftsbereichs Rental Schweden ein.

17 Investment Properties

in Mio. €

Stand 1. Januar 2021	58.071,8
Zugänge	281,1
Aktivierete Modernisierungskosten	444,8
Erhaltene Zuschüsse	-1,7
Umbuchungen von Vorräten in Bau	25,0
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-115,0
Sonstige Umbuchungen	-1,1
Abgänge	-102,0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	3.698,6
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	31,5
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-49,1
Stand: 30. Juni 2021*	62.283,9
Stand 1. Januar 2020	52.736,6
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	123,0
Zugänge	605,1
Aktivierete Modernisierungskosten	1.114,5
Erhaltene Zuschüsse	-19,6
Umbuchungen nach Sachanlagen	-10,7
Umbuchungen von Sachanlagen	12,8
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	42,2
Umbuchungen von Vorräten in Bau	14,2
Umbuchungen zu Vorräten in Bau	-88,2
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2,4
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-298,1
Abgänge	-217,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	3.719,8
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	78,2
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	257,2
Stand: 31. Dezember 2020*	58.071,8

* In den Werten zum 30.06.2021 sind 525,9 Mio. € (31.12.2020: 425,4 Mio. €) Vermögenswerte enthalten, die nach dem Anschaffungskostenmodell bewertet sind, da sich ihr Fair Value nicht fortwährend verlässlich bewerten lässt.

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 2020.

Vonovia bewertet sein Portfolio anhand des sogenannten Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF). Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie über einen Zeitraum von 10 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. Für das Portfolio in Schweden erfolgte eine Übernahme des Ergebnisses des externen Gutachters Savills Sweden AB in die Zwischenbilanz. Auch die Verkehrswerte für das Portfolio in Schweden wurden anhand eines DCF-Verfahrens ermittelt.

Aufgrund der im 1. Halbjahr 2021 erkennbaren Marktdynamik hat Vonovia entschieden, eine Neubewertung der 20 deutschen Standorte mit den größten Verkehrswertanteilen durchzuführen. Die Liste der zu bewertenden Standorte wurde ergänzt um zehn weitere deutsche Standorte, bei denen eine größere Wertänderung zu beobachten war, sowie um den Standort Wien und das Portfolio in Schweden. Die Auswahl umfasst mit etwa drei Vierteln des Gesamtverkehrswerts den wesentlichen Teil des Portfolios. Das Immobilienvermögen in Deutschland und Österreich wird zusätzlich durch den unabhängigen Gutachter CBRE GmbH bewertet. Der aus dem externen Gutachten resultierende Marktwert weicht im Ergebnis 0,1 % vom internen Bewertungsergebnis ab.

Für den nicht neu bewerteten Bestand wird die um Aktivierungen fortgeschriebene Bewertung vom Jahresende 2020 beibehalten.

Das im Berliner Abgeordnetenhaus beschlossene Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin wurde am 15. April 2021 durch das Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig und damit nichtig erklärt. Mögliche Auswirkungen dieser Entscheidung auf die Entwicklung von Immobilienwerten sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht absehbar und werden sich mit einem zeitlichen Versatz im Transaktionsgeschehen konkretisieren. Dieser Prozess wird durch Vonovia kontinuierlich verfolgt und fließt in die regelmäßige Ermittlung der Verkehrswerte ein. Über die ausgewiesenen Sensitivitäten im Konzernanhang des Konzernabschlusses 2020 sind mögliche Auswirkungen abschätzbar.

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 Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen, Projektentwicklungen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 30. Juni 2021 auf 63.099,4 Mio. € (31.12.2020: 58.910,7 Mio. €). Dies entspricht für die bebauten Grundstücke (Gesamtbestand inklusive Österreich und Schweden) einer Nettoanfangsrendite in Höhe von 2,7 % (31.12.2020: 2,9 %). Für Deutschland resultiert daraus für den Bestand ein Ist-Mieten-Multiplikator von 26,7 (31.12.2020: 25,4) und ein Marktwert pro m² in Höhe von 2.251 € (31.12.2020: 2.099 € pro m²). Der Ist-Mieten-Multiplikator liegt für den Bestand in Österreich bei 25,7 (31.12.2020: 25,5) und einem Marktwert pro m² von 1.603 € (31.12.2020: 1.570 € pro m²), für Schweden bei 19,2 (31.12.2020: 17,4) und einem Marktwert pro m² von 2.300 € (31.12.2020: 2.090 € pro m²).

Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties belief sich im 1. Halbjahr 2021 auf 3.698,6 Mio. € (1. Halbjahr 2020: 1.812,3 Mio. €). Für das österreichische Portfolio wurde für 52,5 % des Bestands ein Verkaufsszenario mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 2.249 € pro m² angenommen. Im DCF-Verfahren wurde eine Inflationsrate von 1,6 % angesetzt.

Erläuterungen zu Vorjahresangaben können dem Geschäftsbericht 2020 der Vonovia SE entnommen werden.

Regionalmarkt	Bewertungsergebnisse*			
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon zum Verkauf gehal- tene Immobilien (in Mio. €)	davon selbst genutzte Immobilien (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)
30.06.2021				
Berlin	8.257,2	1,8	7,4	8.248,1
Rhein-Main-Gebiet	5.335,5	5,7	9,3	5.320,4
Südliches Ruhrgebiet	4.969,2	9,7	9,3	4.950,3
Dresden	4.496,8	1,2	7,2	4.488,5
Rheinland	4.469,1	8,0	7,5	4.453,6
Hamburg	3.306,4	2,5	4,1	3.299,8
Kiel	2.762,8	1,4	3,6	2.757,8
München	2.559,1	4,7	4,5	2.549,8
Stuttgart	2.369,9	0,0	2,2	2.367,7
Hannover	2.224,4	1,3	2,5	2.220,6
Nördliches Ruhrgebiet	1.958,6	4,2	6,3	1.948,0
Bremen	1.418,0	0,2	2,1	1.415,6
Leipzig	1.154,5	2,4	1,3	1.150,9
Westfalen	1.099,8	0,5	2,0	1.097,3
Freiburg	757,5	-	2,2	755,4
Sonstige strategische Standorte	3.318,3	1,9	5,4	3.311,0
Gesamt strategische Standorte	50.457,1	45,5	76,9	50.334,8
Non-Strategic Standorte	599,5	6,0	1,2	592,4
Vonovia Deutschland	51.056,6	51,4	77,9	50.927,2
Vonovia Schweden**	6.852,8	-	-	6.852,8
Vonovia Österreich**	2.844,9	16,8	49,0	2.779,0

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. 2.345,1 Mio. € für Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 1.415,4 Mio. € Investment Properties. In der Bilanzposition Investment Properties ist darüber hinaus der Barwert i. Z. m. Auszahlungen für Nutzungsrechte i. H. v. 309,5 Mio. € enthalten.

** Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter. Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten werden nicht gesondert ausgewiesen.

Sensitivitätsanalysen

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

Wechselwirkungen der Parameter sind möglich, aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge aber nicht quantifizierbar. Zusammenhänge können beispielsweise zwischen den Parametern Leerstand und Marktmiete entstehen. Trifft eine steigende Wohnungsnachfrage auf ein sich nicht adäquat entwickelndes Angebot, können sowohl reduzierte Leerstände als auch gleichzeitig steigende Marktmieten beobachtet werden. Wird die steigende Nachfrage allerdings durch eine hohe Leerstandsreserve am Standort kompensiert, kommt es nicht zwingend zu Änderungen des Marktmietniveaus.

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
266	14,28	7,97	1,8%	1,1%	4,1%	2,4%
284	14,09	9,44	1,8%	1,1%	4,4%	2,7%
279	12,87	7,14	1,5%	2,6%	4,5%	3,2%
251	14,22	6,74	1,7%	2,2%	4,5%	3,0%
282	13,82	8,32	1,7%	1,9%	4,7%	3,1%
269	14,51	8,56	1,6%	1,3%	4,3%	2,8%
272	15,03	7,59	1,6%	1,7%	4,7%	3,2%
273	14,10	11,66	1,8%	0,6%	4,4%	2,7%
283	14,70	9,29	1,8%	1,2%	4,7%	3,0%
272	14,14	7,57	1,7%	2,1%	4,6%	3,1%
279	13,26	6,46	1,3%	3,3%	5,1%	4,0%
278	13,43	7,02	1,8%	2,2%	4,6%	3,0%
264	14,96	6,76	1,7%	3,0%	4,6%	3,1%
277	13,43	7,35	1,5%	2,0%	4,7%	3,4%
281	15,52	8,50	1,7%	1,0%	4,3%	2,7%
279	14,17	7,69	1,6%	2,3%	4,8%	3,4%
273	14,02	7,84	1,7%	1,9%	4,5%	3,0%
276	15,38	7,69	1,7%	2,6%	4,8%	3,2%
273	14,03	7,84	1,7%	1,9%	4,5%	3,0%
n. a.	n. a.	10,50	2,0%	0,9%	5,4%	3,4%
n. a.	19,42	5,65	1,6%	2,4%	5,3%	n. a.

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

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

on der prozentualen Auswirkung mit dem Verkehrswert der Investment Properties.

	Wertänderung in % bei geänderten Parametern		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/Inflation
Regionalmarkt	-10%/10%	-10%/10%	-0,5%/+0,5%-Punkte
30.06.2021			
Berlin	0,5/-0,5	1,6/-1,6	5,3/-5,4
Rhein-Main-Gebiet	0,4/-0,4	1,3/-1,3	3,5/-3,6
Südliches Ruhrgebiet	0,8/-0,8	2,1/-2,1	4,9/-5,0
Dresden	0,7/-0,7	2,1/-2,1	5,2/-5,3
Rheinland	0,5/-0,5	1,6/-1,6	3,8/-4,0
Hamburg	0,5/-0,5	1,7/-1,7	4,3/-4,4
Kiel	0,7/-0,7	2,1/-2,1	4,6/-4,8
München	0,3/-0,3	1,1/-1,1	3,4/-3,5
Stuttgart	0,5/-0,5	1,4/-1,4	3,3/-3,5
Hannover	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,5/-4,6
Nördliches Ruhrgebiet	0,9/-0,9	2,6/-2,6	4,7/-4,8
Bremen	0,7/-0,7	2,0/-2,0	5,3/-5,4
Leipzig	0,6/-0,6	2,2/-2,2	5,4/-5,5
Westfalen	0,7/-0,7	2,1/-2,1	4,4/-4,5
Freiburg	0,5/-0,5	1,7/-1,7	4,1/-4,3
Sonstige strategische Standorte	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,0/-4,1
Gesamt strategische Standorte	0,6/-0,6	1,8/-1,8	4,5/-4,6
Non-Strategic Standorte	0,6/-0,6	2,2/-2,2	5,9/-6,0
Vonovia Deutschland	0,6/-0,6	1,8/-1,8	4,5/-4,6
Vonovia Schweden*	n. a.	n. a.	1,3/-1,3
Vonovia Österreich*	n. a.	0,3/-0,3	0,4/-0,5

* Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter. Die Verwaltungs- sowie Instandhaltungskosten werden nicht gesondert ausgewiesen.

Abschnitt (E): Kapitalstruktur

18 Eigenkapital

Entwicklung des Gezeichneten Kapitals

in €

Stand zum 1. Januar 2021	565.887.299,00
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 17. Mai 2021 (Aktiendividende)	9.370.028,00
Stand zum 30. Juni 2021	575.257.327,00

Entwicklung der Kapitalrücklage

in €

Stand zum 1. Januar 2021	9.037.861.361,33
Agio aus Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 17. Mai 2021 (Aktiendividende)	460.939.787,40
Transaktionskosten aus der Ausgabe neuer Aktien (nach latenten Steuern)	-406.715,69
Sonstige ergebnisneutrale Veränderungen	-2.112.139,89
Stand zum 30. Juni 2021	9.496.282.293,15

Wertänderung in % bei geänderten Parametern

Marktmiete Wohnen	Marktmietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- und Kapitalisierungsziins Gesamt
-2%/+2%	-0,2%/+0,2%-Punkte	-1%/+1%-Punkte	-0,25%/+0,25%-Punkte
-2,4/2,4	-9,8/12,1	1,4/-1,7	12,3/-9,9
-2,3/2,3	-8,0/9,5	0,9/-1,5	10,2/-8,4
-2,5/2,5	-7,8/9,2	1,9/-1,9	8,9/-7,6
-2,5/2,5	-8,0/9,4	1,8/-1,8	9,4/-7,9
-2,3/2,3	-7,5/8,7	1,6/-1,6	9,1/-7,7
-2,3/2,3	-8,2/9,7	1,2/-1,6	10,2/-8,4
-2,4/2,5	-7,6/8,9	1,7/-1,8	8,7/-7,4
-2,1/2,1	-8,2/9,8	0,7/-1,4	10,9/-9,0
-2,3/2,3	-7,4/8,6	1,3/-1,5	9,1/-7,7
-2,4/2,4	-7,7/9,0	1,7/-1,7	9,1/-7,7
-2,6/2,6	-6,5/7,3	2,0/-2,0	6,7/-6,0
-2,4/2,3	-8,1/9,6	1,7/-1,8	9,4/-8,0
-2,5/2,4	-8,1/9,6	1,8/-1,8	9,4/-7,9
-2,3/2,4	-7,1/8,3	1,8/-1,8	8,1/-7,0
-2,3/2,3	-8,3/9,9	1,1/-1,6	10,2/-8,5
-2,4/2,4	-7,1/8,2	1,7/-1,7	8,2/-7,0
-2,4/2,4	-8,1/9,6	1,5/-1,7	9,8/-8,1
-2,5/2,5	-8,8/10,4	1,9/-1,8	10,5/-8,9
-2,4/2,4	-8,1/9,6	1,5/-1,7	9,8/-8,2
-3,0/3,0	-1,4/1,4	0,8/-1,2	8,3/-7,0
-0,4/0,3	-1,0/1,1	0,9/-0,9	4,8/-4,4

Dividende

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 16. April 2021 wurde für das Geschäftsjahr 2020 eine Dividende in Höhe von 1,69 € pro Aktie beschlossen, in Summe 956,3 Mio. €.

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 49,18 % der dividendenberechtigten Aktien für die Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 9.370.028 neue Aktien aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft nach § 5b der Satzung der Gesellschaft („Genehmigtes Kapital 2018“) zum Bezugspreis von

50,193 € mit einem Gesamtbetrag von 470.309.815,40 € ausgegeben. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 486.039.719,91 €.

Genehmigtes Kapital

Das genehmigte Kapital 2018 reduzierte sich durch die Ausnutzung im Rahmen der Kapitalerhöhung des Jahres 2021 um 9.370.028,00 € von 194.741.048,00 € auf 185.371.020,00 € zum 30. Juni 2021. Das Bezugsrecht der Aktionäre für das genehmigte Kapital 2018 kann ausgeschlossen werden.

19 Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2020		30.06.2021	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	6.375,2	533,8	7.502,7	967,3
gegenüber anderen Kreditgebern	15.999,9	1.060,7	19.361,6	1.541,2
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	115,1	-	116,9
	22.375,1	1.709,6	26.864,3	2.625,4

Die 2013 begebene US-Dollar-Unternehmensanleihe wird nach den anzuwendenden IFRS-Regelungen zum Stichtagskurs umgerechnet. Unter Berücksichtigung des durch das abgeschlossene Zinssicherungsgeschäft festgeschriebenen Sicherungskurses läge diese Finanzverbindlichkeit um 25,6 Mio. € (31.12.2020: 18,9 Mio. €) unter dem bilanzierten Wert.

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

in Mio. €	31.12.2020	30.06.2021
Unternehmensanleihe (US-Dollar)*	185,0	185,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	15.300,0	19.800,0
Unternehmensanleihe (Green Bond) *	-	600,0
Schuldscheindarlehen*	50,0	250,0
Hypothekendarlehen**	8.516,6	8.668,2
	24.051,6	29.503,2

* Vonovia ist im Rahmen dieser Finanzierung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen („Financial Covenants“) verpflichtet und hat diese auch erfüllt.

** Vonovia ist für einen Teil der Hypothekendarlehen zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen („Financial Covenants“) verpflichtet und hat diese auch erfüllt.

Die Nominalverpflichtungen sind in Höhe von 7.318,2 Mio. € (31.12.2020: 7.287,6 Mio. €) durch Grundschulden sowie weitere Sicherheiten (Kontoverpfändungen, Abtretungen und Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen und Bürgschaften) gegenüber den Gläubigern gesichert. Bei Bruch der Covenants (Kreditbedingungen) oder eines Ausfalls der Rückzahlung bzw. im Falle der Insolvenz dienen die gestellten Sicherheiten der Befriedigung der Ansprüche der Gläubiger.

Rückzahlung besicherter Finanzierungen

Im schwedischen Teilkonzern wurden im Laufe des 1. Halbjahres 2021 Verbindlichkeiten in Höhe von rund 1.326,0 Mio. SEK (rund 128,4 Mio. €) planmäßig zurückgezahlt.

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

Vonovia hat über ihre niederländische Tochtergesellschaft Vonovia Finance B.V. mit Wirkung zum 28. Januar 2021 eine bis Januar 2041 laufende EMTN-Anleihe in Höhe von 500,0 Mio. € begeben. Die Anleihe wird mit 1,00 % p. a. verzinst.

Am 24. März 2021 hat die Vonovia SE einen Green Bond mit einem Volumen von insgesamt 600,0 Mio. € platziert. Die Anleihe wird mit 0,625 % verzinst und hat eine Laufzeit von 10 Jahren.

Am 16. Juni 2021 hat die Vonovia SE Anleihen über insgesamt 4.000,0 Mio. € platziert. Die unterschiedlichen Tranchen haben Laufzeiten von 3, 6, 8, 12 und 20 Jahren und einen durchschnittlichen Zins von 0,6875 % p. a.

Schuldscheindarlehen

Im Rahmen einer vollständig digitalisierten Namensschuldverschreibung hat die M.M. Warburg der Vonovia SE im Januar 2021 20,0 Mio. € bereit gestellt. Die Laufzeit beträgt 3 Jahre.

Die Deutsche Pfandbriefbank hat der Vonovia SE im März 2021 ein Schuldscheindarlehen über 100,0 Mio. € mit 2-jähriger Laufzeit herausgelegt.

Ein Schuldscheindarlehen über 60,0 Mio. € und mit 8-jähriger Laufzeit wurde im März 2021 von der Degussa Bank bereitgestellt.

M.M. Warburg hat im März einen Schuldschein der Vonovia SE über 20,0 Mio. € bei 2-jähriger Laufzeit gezeichnet.

Neue Portfoliofinanzierungen

Die Berlin Hyp hat der Vonovia Finance B.V. eine besicherte Finanzierung über 200,0 Mio. € mit 10-jähriger Laufzeit zur Verfügung gestellt, die im Dezember 2020 unterzeichnet wurde und im Februar 2021 zur Auszahlung kam.

Brückenfinanzierung

Morgan Stanley, Société Générale sowie die Bank of America haben der Vonovia SE am 26. Mai 2021 sowie mit Ergänzung vom 17. Juni 2021 eine Brückenfinanzierung von bis zu 20.150,0 Mio. € mit einer bis zu 2-jährigen Laufzeit im Rahmen der Akquisition von Deutsche Wohnen zur Verfügung gestellt. Diese Brückenfinanzierung wird von den genannten Banken syndiziert. Diese Finanzierung entfällt, nachdem das Übernahmeangebot nicht erfolgreich war.

20 Leasingverhältnisse

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen im Sinne des IFRS 16 zum 30. Juni 2021 im Vergleich zum 31. Dezember 2020.

Entwicklung der Nutzungsrechte

in Mio. €	31.12.2020	30.06.2021
Nutzungsrechte		
Erbaurechte	1.431,9	1.451,7
Zwischenmietverträge	1,3	1,2
Nutzungsrechte in den Investment Properties	1.433,2	1.452,9
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	27,3	27,5
Anmietungsverträge	22,9	19,3
Wärmelieferverträge	15,9	13,9
KFZ-Leasing	2,6	4,2
Pacht-/Gestattungsverträge	0,6	0,5
IT-Leasing	3,0	2,5
Nutzungsrechte in den Sachanlagen	72,3	67,9
	1.505,5	1.520,8

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen im Sinne des IFRS 16 zum 30. Juni 2021 im Vergleich zum 31. Dezember 2020.

Entwicklung der Leasingverbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2020		30.06.2021	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Verbindlichkeiten aus Leasing				
Erbaurechte (IAS 40)	407,2	10,6	415,0	11,0
Zwischenmietverträge	0,4	0,9	0,3	0,9
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	27,8	0,1	27,6	0,1
Anmietungsverträge	14,9	8,3	11,9	7,5
Wärmelieferverträge	13,6	5,0	12,8	1,5
KFZ-Leasing	1,1	1,5	2,4	1,8
Pacht-/Gestattungsverträge	0,6	0,1	0,5	0,1
IT-Leasing	1,7	1,3	1,2	1,4
	467,3	27,8	471,7	24,3

Abschnitt (F): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

21 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Bewertungskategorien und Klassen:

in Mio. €

Buchwerte
30.06.2021

Vermögenswerte

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	703,8
Commercial Papers	150,0
Geldmarktfonds	1.399,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	62,6
Forderungen aus Vermietung	35,7
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13,4
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten (Development)	276,2
Finanzielle Vermögenswerte	
Beteiligungen, die at equity bewertet werden	30,2
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	33,2
Sonstige Ausleihungen	10,6
Langfristige Wertpapiere	5,0
Übrige Beteiligungen	3.721,4
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	25,8
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps sowie eingebettete Derivate	6,5

Schulden

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	225,6
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	29.489,7
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	252,4
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	38,6
Cashflow Hedges	23,8
Verbindlichkeiten aus Leasing	496,0
Verbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	162,8
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	43,3

Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9

Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs- neutral mit Reklassifizierung	Fair Value erfolgs- neutral ohne Reklassifizierung	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16/IAS 28	Fair Value 30.06.2021	Fair-Value- Hierarchiestufe
703,8					703,8	1
150,0					150,0	2
1.399,8					1.399,8	2
62,6					62,6	2
35,7					35,7	2
13,4					13,4	2
276,2					276,2	2
				30,2	30,2	n. a.
33,2					59,4	2
10,6					10,6	2
			5,0		5,0	1
			3.721,4		3.721,4	2
	-13,8	39,6			25,8	2
	6,5				6,5	2
225,6					225,6	2
29.489,7					30.856,6	2
252,4					252,4	3
	38,6				38,6	2
	14,0	9,8			23,8	2
				496,0		
162,8					162,8	2
43,3					43,3	2

Bewertungskategorien und Klassen:

Buchwerte
31.12.2020

in Mio. €

Vermögenswerte

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	613,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	65,3
Forderungen aus Vermietung	38,0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	16,0
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten (Development)	149,6
Finanzielle Vermögenswerte	
Beteiligungen, die at equity bewertet werden	32,9
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	33,3
Sonstige Ausleihungen	11,3
Langfristige Wertpapiere	4,9
Übrige Beteiligungen	311,2
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	18,8
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps sowie eingebettete Derivate	4,0

Schulden

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	234,5
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	24.084,7
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	220,5
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	47,2
Cashflow Hedges	31,3
Verbindlichkeiten aus Leasing	495,1
Verbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	163,4
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	43,1

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 3,9 Mio. € (31.12.2020: 4,3 Mio. €).

> Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung von 0,5 Mio. € (31.12.2020: 0,8 Mio. €).

> Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 584,5 Mio. € (31.12.2020: 627,8 Mio. €).

Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9

Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs- neutral mit Reklassifizierung	Fair Value erfolgs- neutral ohne Reklassifizierung	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16/IAS 28	Fair Value 31.12.2020	Fair-Value- Hierarchiestufe
613,3					613,3	1
65,3					65,3	2
38,0					38,0	2
16,0					16,0	2
149,6					149,6	2
				32,9	32,9	n. a.
33,3					63,3	2
11,3					11,3	2
			4,9		4,9	1
			311,2		311,2	2
	-13,1	31,9			18,8	2
	4,0				4,0	2
234,5					234,5	2
24.084,7					25.767,7	2
220,5					220,5	3
	47,2				47,2	2
	12,1	19,2			31,3	2
				495,1		
163,4					163,4	2
43,1					43,1	2

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. €	30.06.2021	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	62.283,9			62.283,9
Finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	5,0	5,0		
Übrige Beteiligungen	3.721,4	3.409,9	311,5	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	69,6		69,6	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	25,8		25,8	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps sowie eingebettete Derivate	6,5		6,5	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Cashflow Hedges	23,8		23,8	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	38,6		38,6	

in Mio. €	31.12.2020	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	58.071,8			58.071,8
Finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	4,9	4,9		
Übrige Beteiligungen	311,2		311,2	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	164,9		164,9	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	18,8		18,8	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps sowie eingebettete Derivate	4,0		4,0	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Cashflow Hedges	31,3		31,3	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	47,2		47,2	

Vonovia bewertet seine 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 2020 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).

Der Anstieg bei den übrigen Beteiligungen resultiert in Höhe von 3.409,9 Mio. € aus Erwerben von Anteilen an der Deutsche Wohnen SE, Berlin, nebst der Marktbewertung der Anteile zum 30. Juni 2021.

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

Im Konzernabschluss war für Zinsswaps grundsätzlich das eigene Kreditrisiko relevant. Dieses wird für die wesentlichen Risiken aus am Kapitalmarkt beobachtbaren Notierungen abgeleitet und liegt in Abhängigkeit von der Restlaufzeit zwischen 10 und 100 Basispunkten. Hinsichtlich der positiven Marktwerte der Währungsswaps wurde ein Kontrahentenrisiko von 30 Basispunkten berücksichtigt.

Die kalkulierten Zahlungsströme der Währungsswaps ergeben sich aus den Forwardkurven für USD/EUR. Die Zahlungsströme werden auf Basis der Referenzzinssätze der jeweiligen Währung diskontiert (LIBOR und EURIBOR) und zum aktuellen Wechselkurs in Euro umgerechnet (Stufe 2).

Die Fair Values der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Finanzforderungen entsprechen aufgrund ihrer überwiegend kurzen Restlaufzeiten zum Abschlussstichtag näherungsweise deren Buchwerten. Die Höhe der geschätzten Wertberichtigung auf Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente wurde auf Grundlage erwarteter Verluste

innerhalb von zwölf Monaten berechnet. Es wurde ermittelt, dass die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente auf Grundlage der externen Ratings und der kurzen Restlaufzeiten ein geringes Ausfallrisiko aufweisen und keine wesentlichen Wertminderungen auf Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente vorliegen.

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

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

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

Bochum, den 28. Juli 2021



Rolf Buch
(CEO)



Arnd Fittkau
(CRO)



Helene von Roeder
(CFO)



Daniel Riedl
(CDO)

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 Konzernanhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der Vonovia SE, Bochum, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2021, 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 liegen 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 sowie unter ergänzender Beachtung des International Standard of 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 ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzern-Zwischenlagebericht 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.

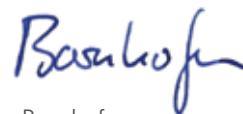
Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind,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

Düsseldorf, den 4. August 2021

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Ufer
Wirtschaftsprüfer



Bornhofen
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 28. Juli 2021



Rolf Buch
(CEO)



Arnd Fittkau
(CRO)



Helene von Roeder
(CFO)



Daniel Riedl
(CDO)

Bestandsinformationen

Vonovia bewirtschaftet zum 30. Juni 2021 einen eigenen Immobilienbestand mit einem Verkehrswert von 63,1 Mrd. €. Unsere Wohnungen befinden sich überwiegend in Regionen mit positiven wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungsperspektiven.

Portfoliostruktur

30.06.2021	Verkehrswert*		Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in €/m ²)**
	(in Mio. €)	(in €/m ²)			
Strategic	46.816,9	2.245	327.926	2,5	7,07
Operate	15.815,6	2.221	107.182	2,6	7,45
Invest	31.001,3	2.257	220.744	2,5	6,89
Recurring Sales	4.065,4	2.398	24.857	2,8	7,20
Non-core Disposals	174,3	1.325	1.148	11,7	7,88
Vonovia Deutschland	51.056,6	2.251	353.931	2,6	7,09
Vonovia Schweden	6.852,8	2.300	38.371	2,5	10,32
Vonovia Österreich	2.844,9	1.603	21.766	4,9	4,82
Gesamt	60.754,3	2.215	414.068	2,7	7,29

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

30.06.2021	Verkehrswert*		Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in €/m ²)**
	(in Mio. €)	(in €/m ²)			
Regionalmarkt					
Berlin	8.257,2	2.888	43.394	1,3	7,03
Rhein-Main-Gebiet	5.335,5	3.023	27.148	1,8	8,71
Südliches Ruhrgebiet	4.969,2	1.848	43.051	3,2	6,56
Dresden	4.496,8	1.962	38.464	3,8	6,41
Rheinland	4.469,1	2.318	28.282	2,4	7,55
Hamburg	3.306,4	2.591	19.668	1,7	7,55
Kiel	2.762,8	1.935	24.262	2,2	6,73
München	2.559,1	3.911	9.689	1,2	8,58
Stuttgart	2.369,9	2.728	13.592	1,8	8,29
Hannover	2.224,4	2.138	16.145	2,4	7,02
Nördliches Ruhrgebiet	1.958,6	1.261	24.902	3,0	6,07
Bremen	1.418,0	1.928	11.837	3,3	6,18
Leipzig	1.154,5	1.881	9.040	3,6	6,27
Westfalen	1.099,8	1.761	9.454	3,2	6,63
Freiburg	757,5	2.717	4.037	1,1	7,84
Sonstige Strategische Standorte	3.318,3	1.936	26.549	2,9	7,15
Gesamt strategische Standorte Deutschland	50.457,1	2.261	349.514	2,5	7,09

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. 2.345,1 Mio. €, davon 693,6 Mio. € unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte, 468,5 Mio. € Anlagen im Bau, 855,2 Mio. € Development und 327,8 Mio. € Sonstige.

** Darstellung nach landesspezifischer Definition.

Wohnungsbestand Vonovia gesamt

414.068

 Schweden

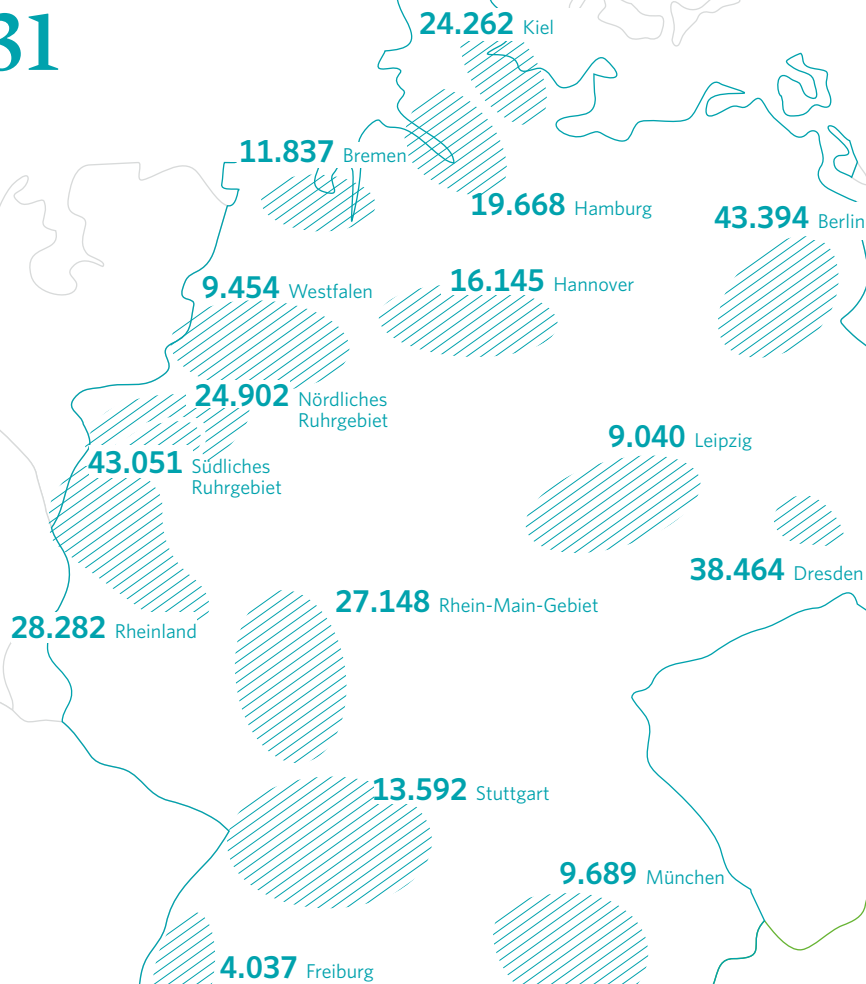
38.371

Wohnungen

 Deutschland

353.931

Wohnungen*



 Österreich

21.766

Wohnungen

* Einschließlich 26.549 Wohneinheiten an Sonstigen strategischen Standorten und 4.417 Wohneinheiten an Non-strategic Standorten.

Finanzkalender

6. August 2021

Veröffentlichung des Halbjahres-Zwischenberichts 2021

4. November 2021

Veröffentlichung des 9-Monats-Zwischenberichts 2021

Kontakt

Vonovia SE

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

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.de.

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 2019 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 AG, Hamburg

Stand: August 2021
© Vonovia SE, Bochum

