

Januar -
Juni

Halbjahres-
bericht 2020
H1

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	H1 2019	H1 2020	Veränderung in %	12M 2019
Mieteinnahmen Rental	1.014,8	1.132,9	11,6	2.074,9
Adjusted EBITDA Total	872,8	942,2	8,0	1.760,1
Adjusted EBITDA Rental	724,0	781,4	7,9	1.437,4
Adjusted EBITDA Value-add	75,7	67,6	-10,7	146,3
Adjusted EBITDA Recurring Sales	42,4	48,1	13,4	91,9
Adjusted EBITDA Development	30,7	45,1	46,9	84,5
EBITDA IFRS	811,9	877,4	8,1	1.579,6
Group FFO	609,1	676,3	11,0	1.218,6
davon entfallen auf Anteilseigner von Vonovia	582,6	648,2	11,3	1.165,6
davon entfallen auf Hybridkapitalgeber von Vonovia	20,0	20,0	0,0	40,0
davon entfallen auf nicht beherrschende Anteilseigner	6,5	8,1	24,6	13,0
Group FFO pro Aktie in €	1,12	1,25	11,0	2,25
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	2.258,7	1.812,3	-19,8	4.131,5
EBT	901,6	2.442,0	>100	3.138,9
Periodenergebnis	125,3	1.618,1	>100	1.294,3
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	774,8	613,9	-20,8	1.555,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-82,1	-799,9	>100	-2.505,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	40,2	634,5	>100	902,8
Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen	804,3	859,1	6,8	1.971,1
davon Instandhaltung	208,7	247,9	18,8	481,6
davon Modernisierung	432,1	437,1	1,2	996,5
davon Neubau	163,5	174,1	6,5	493,0

Bilanzielle Kennzahlen in Mio. €	30.06.2019	30.06.2020	Veränderung in %	31.12.2019
Verkehrswert des Immobilienbestands	47.449,0	55.698,6	17,4	53.316,4
Adjusted NAV	26.305,0	29.673,2	12,8	28.161,9
Adjusted NAV pro Aktie in €* [*]	48,51	54,72	12,8	51,93
LTV in %	40,4	41,8	1,4 pp	43,1

Nichtfinanzielle Kennzahlen	H1 2019	H1 2020	Veränderung in %	12M 2019
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	475.754	488.367	2,7	494.927
davon eigene Wohnungen	396.739	414.879	4,6	416.236
davon Wohnungen Dritter	79.015	73.488	-7,0	78.691
Anzahl erworbener Einheiten	2.556	-	-100,0	23.987
Anzahl verkaufter Einheiten	1.988	1.931	-2,9	4.784
davon Recurring Sales	1.234	1.327	7,5	2.607
davon Non-core Disposals	754	604	-19,9	2.177
Anzahl neu gebauter Wohnungen	817	617	-24,5	2.092
davon für den eigenen Bestand	438	534	21,9	1.301
davon für den Verkauf an Dritte	379	83	-78,1	791
Leerstandsquote in %	2,9	2,8	-0,1 pp	2,6
Monatliche Ist-Miete in €/m ²	6,64	7,03	5,9	6,93
Mietsteigerung organisch in %	4,0	3,9	-0,1 pp	3,9
Mitarbeiter, Anzahl (zum 30. Juni/31. Dezember)	10.024	10.440	4,2	10.345

EPRA Kennzahlen in Mio. €	30.06.2019	30.06.2020	Veränderung in %	31.12.2019**
EPRA NAV	27.240,6	31.078,2	14,1	29.592,5
EPRA NAV pro Aktie in €* [*]	50,23	57,31	14,1	54,57

* Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.06.2019: 542.273.611, 30.06.2020: 542.273.611, 31.12.2019: 542.273.611.

** Angepasst (siehe Erläuterungen Kapitel [A2] Anpassung der Vorjahresangaben).

Inhalt

Konzernzwischenlagebericht – Geschäftsentwicklung im 1. Halbjahr 2020

- 2 Im Überblick
- 4 Vonovia SE am Kapitalmarkt
- 7 Wirtschaftliche Entwicklung
im 1. Halbjahr 2020
- 24 Chancen und Risiken
- 25 Geschäftsausblick

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

- 28 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 29 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 30 Konzernbilanz
- 32 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 34 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 36 Konzernanhang

Informationen

- 60 Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht
- 61 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 62 Bestandsinformationen
- 64 Finanzkalender, Kontakt

Konzernzwischen- lagebericht – Geschäfts- entwicklung im 1. Halbjahr 2020

Im Überblick

- > Positive Geschäftsentwicklung trotz andauernder Corona-Pandemie
- > Mieterservices vollumfänglich verfügbar, keine nennenswerte Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebs
- > Vermeidung von sozialen Härten weiterhin im Fokus
- > Modernisierungs- und Neubauaktivitäten Corona-bedingt nur temporär geringfügig beeinflusst

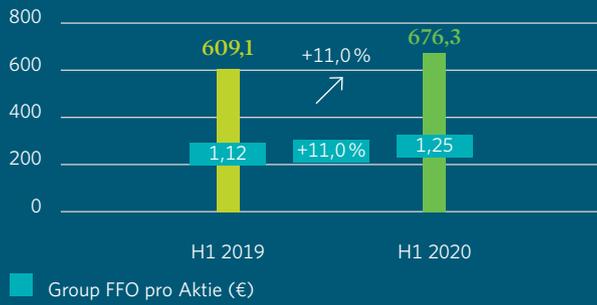
Vonovia verzeichnet für das 1. Halbjahr 2020 eine stabile Geschäftsentwicklung trotz Corona-Pandemie. Der Group FFO stieg maßgeblich ankaufsbedingt von 609,1 Mio. € im 1. Halbjahr 2019 um 11,0 % auf 676,3 Mio. € im 1. Halbjahr 2020.

2	Im Überblick
4	Vonovia SE am Kapitalmarkt
7	Wirtschaftliche Entwicklung im 1. Halbjahr 2020
24	Chancen und Risiken
25	Geschäftsausblick

Nachhaltige Ertragskraft

Group FFO

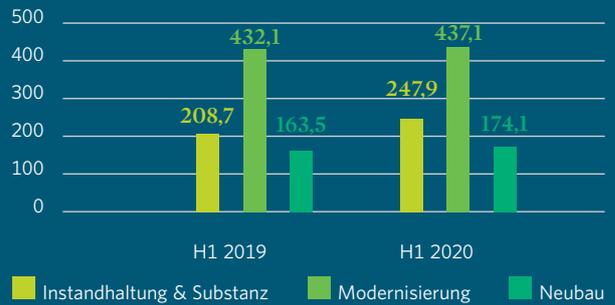
in Mio. €



Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung

Investitionen

in Mio. €



Organisches Mietwachstum

Mietsteigerung organisch

in %



Leerstand

Leerstandsquote

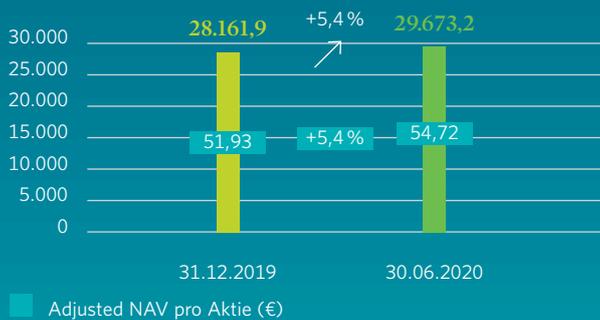
in %



Nettovermögen

Adjusted NAV

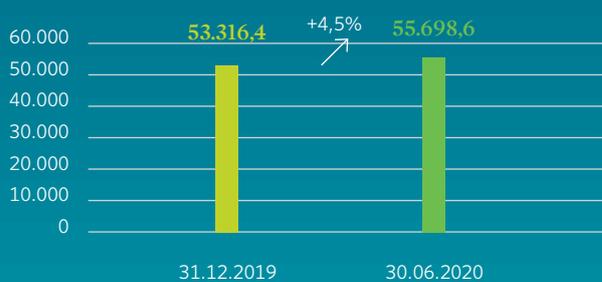
in Mio. €



Verkehrswert des Immobilienbestands

Verkehrswert des Immobilienbestands

in Mio. €



Vonovia SE am Kapitalmarkt

Die Vonovia Aktie

Die weltweite Corona-Pandemie treibt seit Februar 2020 die internationalen Kapitalmärkte. Einige Branchen wie Banken, Öl/Gas, sowie Transport/Touristik sind besonders stark betroffen und verzeichnen starke Kursrückgänge im 1. Halbjahr 2020.

Auch die Kursperformance der Immobilienbranche ist beeinflusst durch die Corona-Pandemie. So ist der EPRA-Index, als Barometer für europäische Immobilienaktien, in den ersten sechs Monaten 2020 um 23,5 % gesunken. Diese negative Entwicklung ist vor allem auf die starken Kursverluste von Gewerbe- und Büroimmobilienunternehmen zurückzuführen, die von Mietausfällen der Kunden besonders stark getroffen sind.

Der deutsche Leitindex DAX zeigt Erholungstendenzen. Während er im 1. Quartal 2020 noch um ca. 25 % gefallen ist, reduzierte sich bis zum 30. Juni 2020 der Verlust im Vergleich zum 31. Dezember 2019 auf nur noch 6 %.

Deutsche Wohnimmobilienaktien jedoch zeigen sich nach den ersten Monaten mit der Corona-Pandemie wieder stabil. Der Aktienkurs der Vonovia Aktie stieg, nach einem wechselhaften 1. Quartal und einem Tief von 38,60 € am 18. März 2020, um 12 % in den ersten sechs Monaten 2020 auf 54,58 €. Am 5. Juni 2020 erreichte Vonovia ein neues Allzeithoch mit 56,38 €.

Auch wenn die internationalen Kapitalmärkte weiterhin von Volatilität und Rezessionsorgen geprägt sein dürften, bleibt unserer Ansicht nach das Umfeld für den deutschen Wohnimmobiliensektor insgesamt positiv. Vonovia ist als Wohnimmobilienunternehmen nur partiell von der Corona-Pandemie betroffen. Insbesondere auf die Nachfrage und die Einnahmenseite dürfte die Krise unseres Erachtens keine nennenswerten Auswirkungen haben. Vielmehr bleiben die wesentlichen langfristigen Megatrends die dominierenden Treiber für unser Geschäft: 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 optimistisch in die Zukunft und sind zuversichtlich, auch weiterhin wirtschaftlich erfolgreich zu sein.

Die Marktkapitalisierung von Vonovia betrug zum 30. Juni 2020 rund 30 Mrd. €.

Aktionärsstruktur

Das nachfolgende 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 2020 betrug der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 93,4 %. 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

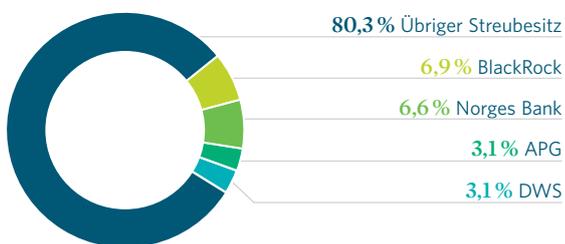
Quelle: FactSet

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 Assetmanager. Hinzu kommt eine große Anzahl von Einzelaktionären, die allerdings nur einen kleinen Teil des Gesamtkapitals repräsentieren.

Wesentliche Anteilseigner (per 30. Juni 2020)



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 2020 an insgesamt 14 (davon 10 virtuell) Investorenkonferenztagen teilgenommen und 14 (davon 11 virtuell) Roadshowtage an den wichtigsten europäischen und nordamerikanischen Finanzmarktplätzen durchgeführt.

Darüber hinaus gab es zahlreiche Einzelgespräche sowie Video- und Telefonkonferenzen mit Investoren und Analysten, um über aktuelle Entwicklungen und besondere Themen zu informieren.

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>

Hauptversammlung

Am 30. Juni 2020 hat Vonovia die erste virtuelle Hauptversammlung durchgeführt. Angesichts der gesundheitlichen Risiken und behördlichen Auflagen infolge der Corona-Pandemie war eine Präsenzhauptversammlung nicht durchführbar. Geleitet wurde die Versammlung von 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 auf der Investor-Relations-Webseite übertragen.

Die 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 ca. 700 Teilnehmern und 79% des Grundkapitals wurden sämtliche Beschlussvorschläge mit großer Mehrheit gebilligt. Auch die den Aktionären vorgeschlagene Dividende in Höhe von 1,57 € pro Aktie für das Geschäftsjahr 2019 fand breite Zustimmung unter den Aktionären. Das entspricht einer Dividendenrendite von 3,3% zum Stichtag 31. Dezember 2019 und einer Steigerung von 9% im Vergleich zum Vorjahr. Die Aktionäre konnten wieder zwischen der klassischen Bardividende und einer Auszahlung in Form von Aktien wählen.

Analysteneinschätzungen

Aktuell verfassen 28 internationale Analysten regelmäßig Studien über Vonovia (Stand: 30. Juni 2020). Zum 30. Juni 2020 lag der durchschnittliche Zielkurs bei 55,60 €. Es sprachen 75% eine Kaufempfehlung, 18% eine Halten-Empfehlung sowie 7% eine Verkaufsempfehlung für die Aktie aus.

Informationen zur Aktie

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 €
Gesamtaktienanzahl	542.273.611
Grundkapital in €	542.273.611
ISIN	DE000A1ML7J1
WKN	A1ML7J
Börsenkürzel	VNA
Common Code	94567408
Aktienart	Auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt
Indizes & Gewichtung: 30.06.2020	DAX (3,0%) Stoxx Europe 600 (0,4%) MSCI Germany (2,6%) GPR 250 World (2,5%) FTSE EPRA/NAREIT Europe Index (13,9%)

Wirtschaftliche Entwicklung im 1. Halbjahr 2020

Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Die Corona-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Die anhaltenden Infektionsgeschehen in wichtigen Volkswirtschaften erlauben aktuell keinen verlässlich positiven Ausblick hinsichtlich einer ökonomischen Erholung, wenngleich die EU und die Bundesregierung historische Hilfspakete als Gegenmaßnahme aufgelegt haben. Das Geschäftsmodell von Vonovia hat sich in dieser Zeit bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen. Die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind nicht wesentlich, sodass Vonovia die Prognose für das Geschäftsjahr 2020 bestätigen kann.

Im Mittelpunkt der Arbeit in der jüngsten Vergangenheit stand die erfolgreiche Aufrechterhaltung der Geschäftsprozesse sowie der Schutz unserer Mitarbeiter und Kunden. Die digitalisierten Prozesse erlaubten dabei einen nahtlosen Wechsel zwischen Präsenz- und Telearbeit.

Das im Februar 2020 in Kraft getretene Berliner Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen (Mietendeckel), dessen Verfassungskonformität weiter fraglich ist, hat ebenfalls keine materiellen Auswirkung auf unser Geschäft gezeigt.

Nachdem Vonovia auch für Hembla ein Gesellschafterauschlussverfahren eingeleitet hat, wurden entsprechende Maßnahmen zur operativen und finanzwirtschaftlichen Integration des Geschäfts in Schweden nach dem Vorbild der bereits existierenden Bewirtschaftungsplattform in Gang gesetzt und verlaufen entsprechend der bestehenden Integrationserfahrung planmäßig.

Mit dem vollständigen Erwerb des Projektentwicklers Bien-Ries GmbH, Hanau, Anfang April 2020 hat Vonovia das Developmentgeschäft durch eine Ausweitung seiner Aktivitäten im Rhein-Main-Gebiet gestärkt. Die Integration in die unter BUWOG firmierende Developmentorganisation wird

entsprechend im Laufe des Jahres 2020 erfolgen. Das Geschäft von Bien-Ries ist mit dem 2. Quartal erstmalig in den Konzernzwischenabschluss einbezogen.

Am 31. März 2020 hat Vonovia zwei Anleihen im Gesamtvolumen von 1 Mrd. € platziert, der Vollzug der Anleiheplatzierung erfolgte Anfang April. Zwei weitere Anleiheplatzierungen mit einem Gesamtvolumen von 1,5 Mrd. € erfolgten am 3. Juli 2020. Dies bedeutet, dass sich Vonovia auch in COVID-19-Zeiten ohne Einschränkungen Mittel am Kapitalmarkt beschaffen kann.

Am 26. Juni 2020 hat Vonovia eine Beteiligung von 2,6 % am niederländischen Vesteda Residential Fund erworben. Der Bestand von Vesteda umfasst mehr als 27.000 Wohnungen im mittleren Preissegment, überwiegend in der Region Randstad in den Niederlanden. Zu der Region gehören unter anderem die Großstädte Amsterdam und Rotterdam. Ziel der Beteiligung ist es, direkte Praxiserfahrungen im niederländischen Markt zu sammeln und mit den aktuellen Märkten abzugleichen.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 30. Juni 2020 wurde für das Geschäftsjahr 2019 eine Dividende in Höhe von 1,57 € pro Aktie beschlossen. Auch in diesem Jahr wird eine Aktiendividende als Alternative zur Bardividende angeboten. Die Hauptversammlung fand erstmals virtuell statt, wobei die Aktionäre die Hauptversammlung mittels eines Livestreams verfolgen konnten.

Die Kundenzufriedenheit, gemessen im Customer Satisfaction Index (CSI), stieg im 2. Quartal 2020 um 3,7 Prozentpunkte und im Vergleich zum 2. Quartal 2019 um 5,6 Prozentpunkte. Ausschlaggebend für die Verbesserung waren insbesondere bessere Beurteilungen des Service insgesamt, der Verständlichkeit der Betriebskostenabrechnung, das Reaktionsverhalten auf Anliegen sowie die Einhaltung von Vereinbarungen. Auch die Gestaltung der Innen- und Außenbereiche führte zu einer Verbesserung des CSI.

Umfeldentwicklung

Deutschland

Die Corona-Pandemie bestimmt derzeit die gesamte Weltwirtschaft. Nur dem recht guten Jahresauftakt ist es zu verdanken, dass die deutsche Wirtschaft im 1. Quartal 2020 um lediglich 2,2% gegenüber dem Vorquartal sank. Wegen einer breiten Anwendung von Tests und hoher Kapazitäten im Gesundheitssektor waren die Schutzmaßnahmen von kürzerer Dauer und weniger streng als in anderen großen europäischen Volkswirtschaften. Dies hat den Konjunkturabschwung zwar gemildert, die Unsicherheit und die geringere Nachfrage haben jedoch in den Schlüsselsektoren, vor allem im Verarbeitenden Gewerbe, für erhebliche Auswirkungen auf die (Ausrüstungs-)Investitionen (-6,9%) und Exporttätigkeit (-3,1%) der Unternehmen gesorgt. Auch die Dienstleistungsbereiche waren infolge behördlicher Maßnahmen und privater Verhaltensanpassungen schlagartig mit starken Einschränkungen konfrontiert. Der private Konsum schrumpfte laut dem Statistischen Bundesamt (Destatis) im 1. Quartal 2020 um 3,2%. Hingegen wirkten die Bauinvestitionen und der Staatskonsum stabilisierend. Im 2. Quartal 2020 dürfte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) laut dem Institut für Weltwirtschaft (IfW) drastisch um voraussichtlich 12% sinken. Damit markiert die Corona-Krise den schärfsten Wirtschaftseinbruch seit Bestehen der Bundesrepublik und hat die deutsche Wirtschaft in eine tiefe Rezession geführt. Der Einbruch ging auch auf die privaten Konsumausgaben zurück, die sonst ein stabilisierender Faktor der wirtschaftlichen Entwicklung sind. Das IfW rechnet für das 2. Quartal 2020 mit einem historischen Konsumrückgang von 13%. Im Exportgeschäft kam es ebenfalls zu drastischen Einbußen. So gaben die Ausfuhren während des Lockdowns fast ein Viertel ihres Vormonatswerts ab, konnten aber im Mai einen Anstieg von 9,0% verzeichnen, was immer noch 29,7% unter dem Vorjahresmonat liegt. Parallel dazu hat sich die Stimmung in den Unternehmen stark verdüstert. Der ifo-Geschäftsklimaindex fiel von 96,0 Punkten zum Jahresbeginn auf 74,3 im April. Inzwischen hellt sich die Stimmung wieder auf und im Juni konnte mit 86,2 der stärkste jemals gemessene Anstieg verzeichnet werden. Der Konjunktureinbruch und die pandemiebedingten Einschränkungen trafen den Arbeitsmarkt massiv. Auch wenn diese durch die staatlich geförderte Kurzarbeit abgefedert wurden, ist die Arbeitslosenzahl von Mai auf Juni infolge der Corona-Krise deutlich angewachsen, wenn auch erneut schwächer als im Vormonat. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,1 Prozentpunkte auf 6,2% und verzeichnete im Vergleich zum Juni des vorigen Jahres ein Plus von 1,3 Prozentpunkten. Die Inflationsrate betrug laut Destatis im Juni 0,9%, während diese in den ersten Monaten des Jahres noch bei 1,7% lag. Insbesondere die Preise für Verkehr, Telekommunikation, Bildung und Kultur sind gesunken, während die Preise für Nahrung und Dienstleistungen gestiegen sind.

Die deutsche Wirtschaft fasst nach dem Corona-bedingten Einbruch nur allmählich wieder Tritt. Zwar scheint die Talsohle zunächst durchschritten, allerdings wird die vollständige Erholung von der Krise einige Zeit in Anspruch nehmen. So sind wichtige Abnehmerländer von der Corona-Pandemie wirtschaftlich stärker betroffen als Deutschland, sodass die Exporte nur nach und nach wieder anziehen. Dabei werden sich Unternehmen im In- und Ausland wohl noch für geraume Zeit mit Investitionen zurückhalten, da über den weiteren Fortgang der Pandemie weiterhin eine hohe Unsicherheit herrscht und die Eigenkapitalbasis vieler Unternehmen durch die Absatzflaute angegriffen wird. Etwas rascher dürften sich die privaten Konsumausgaben erholen, auch weil die während des Lockdowns sprunghaft gestiegene Sparquote mit den Lockerungen nach und nach wieder zurückgehen dürfte und zurückgestaute Kaufkraft nachfragewirksam wird. Allerdings hat ein Teil der privaten Haushalte Einkommensverluste erlitten und größere Anschaffungen könnten auch angesichts der gestiegenen Arbeitsplatzunsicherheit verschoben werden.

Je nach Wirtschaftsinstitut geht die Prognose des BIP für 2020 weit auseinander. Während das Hamburgische Weltinstitut mit einem Rückgang von nur 5,0% rechnet, geht das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) von einer Verminderung um 9,4% im Vergleich zum Vorjahr aus. Angesichts des weltweit asynchronen Verlaufs der Corona-Pandemie und der Einschränkungen des Welthandels werde die Erholung nicht so dynamisch ausfallen wie erhofft, glaubt auch die Deutsche Bank (DB Research) und rechnet mit rund -9%. Das IfW erwartet in der zweiten Jahreshälfte ein etwas kräftigeres Wiederanziehen der Produktion, auch aufgrund der Impulse des jüngsten Konjunkturpakets inklusive der Mehrwertsteuersenkung. Insgesamt rechnet das IfW für 2020 mit einem Rückgang des BIP um 6,8% und einem Anstieg 2021 um 6,3%. Der Ausblick für die weitere wirtschaftliche Entwicklung unterliegt allerdings großen Fragezeichen. Sollte die Anzahl der Neuinfektionen wieder deutlich ansteigen, könnte dies zu einer neuerlichen Verunsicherung der wirtschaftlichen Akteure führen, insbesondere dann, wenn möglicherweise notwendige, erneute Einschränkungen die wirtschaftliche Erholung bremsen.

Der Arbeitsmarkt wird sich bis Ende 2021 kaum vollständig erholen und die Arbeitslosenquote bei rund 6% verharren. Die Kapazitätsüberhänge werden dazu beitragen, dass die Inflation in nächster Zeit weiter auf niedrigem Niveau verharrt. Das IfW geht für 2020 von einem Anstieg der Verbraucherpreise um 0,7% aus, wobei im Folgejahr vor allem der umgekehrte Mehrwertsteuereffekt zu Buche schlagen dürfte (2021: 2,7%).

Die Regierung hat Anti-Krisenpakete in noch nie dagewesenem Ausmaß aufgelegt. Der deutsche Staat setzt dabei nicht nur auf einen Mix aus öffentlichen Subventionen,

zusätzlichen Gesundheitsausgaben, steuerlichen Erleichterungen und dem arbeitsmarktpolitischen Instrument der Kurzarbeit, sondern stemmt sich auch mit umfangreichen öffentlichen Garantien und großvolumigen Beteiligungs- und Kreditprogrammen gegen den wirtschaftlichen Abwärtstrend. Damit schnell die Schuldenquote enorm nach oben, die nach Berechnungen der Deutschen Bank (DB Research) je nach Szenario bis Ende 2021 zwischen 82 und knapp 100 % des BIP liegen könnte.

Die Entwicklung der Wirtschaftsleistung hat Einfluss auf das verfügbare Einkommen der Privathaushalte und stellt daher einen wichtigen Faktor in der Nachfrage nach Wohnen als Konsum- und Investitionsgut dar. Nach jahrelangem Boom läutet die aktuelle Pandemie eine neue Phase für den deutschen Wohnimmobilienmarkt ein. Die Auswirkungen sind dabei vielfältig, es gibt sowohl preisbelastende als auch unterstützende Effekte. Die Prognoseunsicherheit ist derzeit außergewöhnlich hoch. Jüngste Daten signalisieren bislang eine stabile bis positive Preistendenz, berichten die Experten der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW). Massive Wertverluste, Insolvenzen zentraler Marktteilnehmer und eine unumkehrbare Veränderung der Marktverhältnisse sind laut Immobilienverband IVD nach jetzigem Stand auf dem Wohnimmobilienmarkt nicht zu erwarten. Auch in Krisenzeiten bleibt die generelle Nachfrage im Wohnsektor hoch und kann in einer Vielzahl der deutschen Städte weiterhin nicht gedeckt werden, bestätigt das Immobilienberatungsunternehmen NAlapolo. Wie Destatis mitteilt, hat die wachsende Bevölkerung vor allem in den Großstädten in den vergangenen Jahren den Druck auf den Wohnungsmarkt erhöht. 2018 lebten in Deutschland 2,5 Millionen Menschen mehr als noch 2012 und die Bevölkerungszahl ist auch 2019 gestiegen. Die Großstädte wuchsen dabei überproportional durch Zuzug vor allem junger Menschen. Der Zuzug ist nicht ungebrochen; laut dem Forschungs- und Beratungsinstitut empirica sinkt die Zuwanderung in die sogenannten Schwarmstädte. Zuzugswillige weichen in nahe gelegene, aber weniger attraktive und daher preiswertere Städte bzw. das Umland aus. Zwar beginnt laut GdW dank des Neubaus auf einigen Wohnungsmärkten eine Entspannung zu greifen, dennoch bleibt der Bedarf an Neubauwohnungen vor allem in den beliebten Ballungsregionen weiter hoch. Hier sind die Wohnungsmärkte weiterhin dauerhaft angespannt. Dabei gibt es innerhalb Deutschlands regionale Unterschiede. Der Wohnungsknappheit in den Metropolräumen und Universitätsstädten stehen die schrumpfenden Regionen mit ihren besonderen Herausforderungen gegenüber. Da sich der zusätzliche Wohnungsbedarf vor allem aus der Zuwanderung ergibt, muss deren zukünftige Entwicklung infolge der Corona-Krise genau beobachtet werden. Kurzfristig gibt es vermutlich geringere Zuwanderung z. B. wegen der Grenzschließungen, langfristig könnte in den deutschen Metropolen zusätzliche Wohnungsnachfrage durch Zuwanderer aus

der wirtschaftlich geschwächten europäischen Peripherie entstehen.

Die Bautätigkeit zog zuletzt weiter an. 2019 wurden laut Destatis rund 293.000 neue Wohnungen fertig gestellt. Das waren rund 2 % mehr als im Vorjahr, die Gesamtzahl bleibt aber weiter hinter den laut GdW jährlich benötigten 320.000 neuen Wohnungen zurück. Laut DB Research dürften die bekannten Ursachen wie z. B. Baulandmangel und komplexe Vorschriften über Jahre hinaus fortbestehen. Viele Indizes zeigen zwar, dass die Bauwirtschaft relativ wenige Einschränkungen während der Lockdown-Monate zu verkraften hatte, in der Zeit der Corona-Krise wird sich aber nach Ansicht des GdW voraussichtlich ein Rückgang der Zahl der Baugenehmigungen ergeben, da die Bauämter in den vergangenen Monaten nur eingeschränkt einsatzfähig waren.

Die Angebotskaufpreise für Wohnungen im Bestand (kein Neubau) zeigen sich unbeeindruckt von der aktuellen Corona-Lage, berichten die Experten von empirica-systeme nach Auswertung ihrer Marktdatenbank. Die Kaufpreise für Wohnungen steigen im bundesweiten Mittel weiter an, im Vergleich zum jeweiligen Vorquartal im 1. Quartal 2020 um 3,1% und im 2. Quartal 2020 um rund 3%. Die Wohnungsmieten entwickeln sich erneut weniger dynamisch als die Kaufpreise. Die Angebotsmieten für Wohnungen im Bestand (kein Neubau) stiegen gegenüber dem Vorquartal im 1. Quartal 2020 um 0,7% und im 2. Quartal 2020 bundesweit um 0,4%. Sie bewegen sich damit kaum noch und setzen den abflachenden Trend der Vorquartale fort. Die Entwicklungen sind allerdings sehr heterogen. Die Experten von Immowelt berichten z. B. von Entspannungen in manchen Universitätsstädten. Während viele Hochschulen auf Online-Lehrbetrieb umgestellt haben, suchen z. B. weniger Erstsemester neue Wohnungen. Das wirke sich anscheinend bereits auf den Mietmarkt von Städten mit traditionell hohem Studierendenanteil aus. Laut dem Immobiliendienstleister CBRE gab es im Wohnsektor in Deutschland bisher nur geringe Mietstundungen und so gut wie keine Mietausfälle. Bisher sind laut den Experten von empirica-systeme keine Corona-bedingten Preiseffekte feststellbar, lediglich begrenzte Mengeneffekte haben den Markt vor allem während des Lockdowns geprägt. Frühindikatoren deuten darauf hin, dass auch im 3. Quartal 2020 keine Preiskorrektur zu erwarten ist. Die weitere Entwicklung am Wohnimmobilienmarkt hängt laut NAlapolo von der Stärke, Breite und Dauer eines wirtschaftlichen Abschwungs ab. Nach Einschätzung von DB Research dauert der Hauspreiszyklus wenigstens bis zum Jahr 2022 an. Wesentliche Gründe, die dem Zyklus ein früheres Ende setzen könnten, sind neben einer lang anhaltenden Corona-Krise eine noch striktere Mietpolitik sowie ein stärkerer makroprudenzieller Gegenwind nach der Corona-Krise. Der empirica-Blasenindex für Deutschland zeigt im 1. Quartal 2020 für 301 von

401 Landkreisen und kreisfreien Städten eine mäßige bis hohe Blasengefahr.

Wie CBRE berichtet, zeigt sich der deutsche Wohninvestmentmarkt unbeeindruckt von COVID-19. Das Transaktionsvolumen lag im 1. Halbjahr 2020 bei rund 12,5 Mrd. €, und damit 87% höher als im 1. Halbjahr 2019. Das ist vor allem auf die Übernahme von Adler Real Estate durch Ado Properties mit rund 6 Mrd. € im 1. Quartal 2020 zurückzuführen. Vor dem Hintergrund der Krise hat der Nachfragedruck nach Wohnimmobilien am Investmentmarkt weiter zugenommen, da auf dem Wohnsektor Investoren aktiv wurden, die bisher stärker auf Gewerbeimmobilien fokussiert waren. Angesichts einer gut gefüllten Pipeline kann bis Ende 2020 ein Transaktionsvolumen von bis zu 20 Mrd. € erreicht werden.

Die Entwicklung auf den Wohnungsmärkten stellt die Wohnungspolitik vor große Herausforderungen. So wurde z. B. mit dem Ziel einer Dämpfung des Mietanstiegs 2019 vom Bundestag die Ausweitung des Betrachtungszeitraums bei der Erstellung von Mietspiegeln von vier auf sechs Jahre beschlossen. Die Änderung trat zum 1. Januar 2020 in Kraft. Im Februar 2020 wurde vom Bundestag eine Verschärfung und Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2025 beschlossen. Haushalte mit niedrigem Einkommen erhalten dank der Wohngeldreform seit 1. Januar 2020 mehr Wohngeld. Investitionen in die energetische Sanierung selbstgenutzter Wohnimmobilien werden seit 2020 zeitlich befristet steuerlich gefördert. Im Februar 2020 trat das Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin, der sogenannte Mietendeckel, in Kraft. Kern des Gesetzes, an dessen Verfassungskonformität Zweifel bestehen, ist die öffentlich-rechtliche Begrenzung der Mieten in Berlin für fünf Jahre. Ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts wird dazu nicht vor Anfang 2021 erwartet.

Zu den Sofortmaßnahmen von Bund und Ländern im Zuge der Corona-Pandemie zählt vor allem der zeitlich befristete Kündigungsausschluss wegen Mietschulden. Zusätzlich zeigen viele größere institutionelle Vermieter die Bereitschaft, temporär auf Zwangsräumungen und Mieterhöhungen zu verzichten. Weitere Gesetzesvorhaben mit Relevanz für die Immobilienbranche sind z. B. die beabsichtigte Änderung der Grunderwerbsteuer, mit der Share-Deals unattraktiver gemacht werden sollen, sowie das geplante Baulandmobilisierungsgesetz, mit dem etwa das Baurecht verschärft und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen erschwert werden sollen.

Schweden

Skandinavien wurde von der Corona-Pandemie etwas später erreicht als der Rest Westeuropas. Daher hat sich die Krise im 1. Quartal 2020 nur geringfügig auf die schwedische Volkswirtschaft ausgewirkt. Die Dynamik des BIP sank zwar laut dem schwedischen Statistikamt SCB, dennoch konnte gegenüber dem Vorquartal eine marginale Steigerung von 0,1% erzielt werden. Der private Konsum, allen voran geringe Autokäufe aufgrund des seit Jahresbeginn neuen Kfz-Be-steuerungssystems, und die Anlageinvestitionen gingen zurück, aber die Nettoexporte waren stärker als erwartet.

Die schwedische Regierung hat sich für eine Strategie mit geringeren Einschränkungen des öffentlichen Lebens und größerem Vertrauen auf verantwortungsbewusstes Verhalten der Menschen entschieden. Handel und Dienstleistungen standen trotz hoher Krankheits- und Todesraten größtenteils zur Verfügung. Dennoch hat die Kauflust unter der Pandemie gelitten. Der vom Nationalen Institut für Wirtschaftsforschung (NIWF) erfasste Index des Verbrauchervertrauens erlebte eine weitaus schnellere Talfahrt als zur Finanzkrise 2008 und fiel im April auf einen vergleichbaren Tiefstand wie 2008, zeigte im Juni jedoch wieder eine positive Tendenz. Demnach wird die Konsumententwicklung im 2. Quartal 2020 mit etwa -8% ihren Tiefpunkt erreichen. Der Aktivitätsindikator der schwedischen Statistik zeigt, dass die Aktivität in der Gesamtwirtschaft im April im Jahresvergleich um etwas mehr als 7% zurückgegangen ist. Zusätzliche Unternehmensbefragungen des NIWF zur Umsatzentwicklung im Vergleich zu einer normalen Situation zeigen auf, dass die Umsätze in den am stärksten betroffenen Sektoren Produktion und Dienstleistungen im Mai um rund 20% unter dem Normalwert lagen, was zum Teil auf einen starken Rückgang der Exportnachfrage, aber auch auf eine Unterbrechung der Lieferketten zurückzuführen ist. Insgesamt erwartet das NIWF einen Rückgang des schwedischen BIP um 9,5% im 2. Quartal 2020. Auch in Schweden wird der Abschwung durch eingeleitete wirtschaftspolitische Maßnahmen gemildert. Die Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt sollen durch eine umfassende Nutzung der Kurzarbeitsregelung abgefedert werden. Dennoch meldete das SCB für Mai eine Arbeitslosenquote von 9,0%, die 2,2 Prozentpunkte über dem gleichen Vorjahresmonat liegt. Der Verbraucherpreisindex mit einem festen Zinssatz (CPIF) betrug im April -0,4% und 0,0% im Mai. Die niedrigen Energiepreise tragen weitgehend zu der Talfahrt der Inflation bei, zumal der Ölpreis in diesem Jahr stark nachgegeben hat. Die Riksbank hat den Zinssatz unverändert bei 0,0% belassen.

In den kommenden Monaten wird kein so starker Aufschwung der wirtschaftlichen Aktivität wie in der Euro-Zone erwartet, da die schwedische Wirtschaft nicht im gleichen Maße stillgelegt wurde und die von den sozialen Distanzierungsempfehlungen am stärksten betroffenen Sektoren

relativ klein sind. Darüber hinaus zeigt eine Umfrage der Riksbank, dass die Unternehmen im Allgemeinen eine langsame und zögerliche Erholung erwarten und damit auch Investitionen zurückhalten werden. Am stärksten trifft es Investitionen in die Fertigung, wo die Kapazitätsauslastung bereits so niedrig ist wie zur Finanzkrise. Der private Konsum dürfte sich zunehmend erholen, auch wenn der aufgebaute Rückstau durch sinkende Haushaltseinkommen und steigende Arbeitslosigkeit konterkariert wird. Der für Schweden wichtige Export gewinnt wieder an Fahrt, jedoch bestehen nach wie vor Unsicherheiten über die Möglichkeit neuer Abriegelungen von Regionen oder Produzenten, was die Lieferketten erneut unterbrechen könnte. Die schwedischen Güterimporte sind bereits seit Herbst 2019 rückläufig. Im Jahresverlauf 2020 wird sich der Trend weiter vertiefen und zusätzlich auf Dienstleistungen überschwappen.

Die Riksbank geht davon aus, dass das BIP in diesem Jahr um 6,9 %, bei einer zweiten Infektionswelle bis 9,7 %, schrumpfen dürfte. Das NIWF kommt zu dem Schluss, dass die schwedische Wirtschaft im 3. Quartal wieder anziehen, der besonders tiefe wirtschaftliche Abschwung aber in diesem Jahr anhalten und auch das Folgejahr noch belasten wird. Für 2020 rechnet das Institut mit einem Rückgang von 5,7 %, 2021 mit einem Wachstum von 3,4 %.

Die Arbeitslosenquote dürfte bis Jahresende auf einem Niveau von etwa 10 % verharren und auch in den Folgejahren nur langsam wieder sinken. Das NIWF geht davon aus, dass die Inflationsrate für die nächsten Jahre deutlich unter dem Zielniveau von 2,0 % liegen dürfte. Die niedrige Staatsverschuldung in Schweden lässt der Fiskalpolitik viel Spielraum für weitere unterstützende Maßnahmen. Zudem hat die Riksbank betont, dass sie eine Zinssenkung nicht ausschließt. Die Krone ist bereits relativ schwach und es ist schwierig zu bestimmen, wie sich eine Zinssenkung auf die aktuelle Situation auswirken würde. Das NIWF geht daher davon aus, dass der Zinssatz bei 0,0 % bleiben wird.

Laut dem schwedischen Verband der kommunalen Wohnungsunternehmen Sveriges Allmännyttta ist der schwedische Wohnungsmarkt spürbar angespannt. Die Bevölkerung ist in den vergangenen Jahren stark gewachsen und wird nach der jüngsten Prognose von Boverket, dem schwedischen Amt für Wohnungswesen, Bauwesen und Raumordnung, im Zeitraum 2020-2025 voraussichtlich um mehr als 458.000 Menschen weiter zunehmen. Das Neubaugeschehen blieb derweil hinter dem Bevölkerungszuwachs zurück. In weiten Teilen des Landes und insbesondere in den Metropolregionen herrscht Wohnungsmangel. Zwar nimmt die Zahl der Gemeinden mit einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu, dennoch melden laut der diesjährigen Wohnungsmarktumfrage von Boverket 212 der 290 Gemeinden Mangel an Wohnraum, darunter alle Gemeinden der drei Großräume Stockholm, Göteborg und Malmö. Es muss vor allem das

Angebot an Mietwohnungen ausgeweitet werden und es fehlt an Wohnungen für Haushalte mit niedrigen Einkommen und solche, die aus anderen Gründen eine schwache Position auf dem Wohnungsmarkt haben. Die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt wird sich voraussichtlich auch in Zukunft fortsetzen, aber die Anzahl der Gemeinden, die in drei Jahren noch mit Wohnungsknappheit rechnen, ist etwas geringer als heute. Der Wohnungsbau wird in vielen Gemeinden durch hohe Baukosten gebremst. Zudem begrenzen strenge Kreditvergabebedingungen bzw. Schwierigkeiten für Privatpersonen, Kredite zu erhalten, den Neubau.

Nach Angaben des Statistischen Amtes in Schweden stiegen die Mieten 2019 im Durchschnitt um 1,9 %. Das war der höchste Anstieg seit 2013. Die Mieten dürften auch weiterhin steigen. Nach Angaben von „Hem & Hyra“, der Mitgliederzeitung des schwedischen Mieterverbandes („Hyresgästföreningen“), waren im Juni 2020 die diesjährigen Mietverhandlungen weitgehend abgeschlossen. Als der Mieterverband die Verhandlungen Anfang des Frühjahres zusammenfasste, betrug der durchschnittliche Anstieg 1,9 %. Infolge der Corona-Pandemie hat sich der Anstieg etwas verlangsamt. Die zuletzt getroffenen Vereinbarungen sind laut Hem & Hyra spürbar niedriger als vor Ausbruch der Pandemie. Die Folgen der Corona-Krise sind noch nicht vollständig absehbar, aber die Assetklasse der Mietwohnungen wird vom Markt mit vergleichsweise geringem Risiko bewertet und könnte nach Einschätzung der Experten des Immobilien-Beratungsunternehmens Svefa das Immobilienmarktsegment sein, das die Corona-Krise mit am besten bewältigt. Das Interesse am Segment sei nach wie vor groß. Am Markt für Wohneigentum hatten sich vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie die Immobilienpreise nach dem Rückgang Ende 2017 wieder erholt, berichtet Boverket. Im 1. Quartal des laufenden Jahres setzte sich der Aufschwung zunächst fort. Gemessen am Valueguards HOX-Preisindex für die Preisentwicklung typischer Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser gingen dann im April, dem Monat, der bis dahin am stärksten von der Corona-Situation betroffen war, die Wohneigentumspreise zwar spürbar zurück, stiegen aber im Mai wieder merklich an. Der HOX-Preisindex lag im Juni 2020 5,5 % höher als zwölf Monate zuvor. Das NIWF erwartet zwar im laufenden Jahr keinen Einbruch der Wohneigentumspreise, es bestehe aber erhebliche Unsicherheit darüber, wie sich diese entwickeln werden. Ein von Experten prognostizierter möglicher Rückgang der Immobilienpreise gegenüber dem Höchststand könne nach Ansicht des Boverket durch das starke 1. Quartal 2020 etwas gebremst werden. Der weitere Verlauf hängt aber nicht zuletzt von der Entwicklung der Gesamtwirtschaft ab. Die Experten der Swedbank schätzen, dass sich der Immobilienmarkt später im Jahr 2020 und im Jahr 2021 erholen wird. Die Zinssätze bleiben niedrig und der Bedarf an Wohnraum in einer ständig wachsenden Bevölkerung sei hoch.

Das Baugewerbe scheint von der Pandemie weniger hart getroffen als manche andere Wirtschaftszweige. Darauf deuten die im Rahmen der Konjunkturumfrage („Economic Tendency Survey“) gegebenen Antworten der Unternehmen hin. Im Umfeld der Corona-Pandemie verliert der Wohnungsbau dennoch an Tempo. Baugenehmigungen und Wohnungsbaustarts gingen laut NIWF im 1. Quartal 2020 zurück, ein Trend, der sich voraussichtlich im Laufe des Jahres fortsetzen wird. Die Wohninvestitionen werden erheblich sinken, wenn auch mit einer gewissen Zeitverzögerung. Die Anzahl der Baufertigstellungen wird laut einer Prognose des Boverket nach dem Höhepunkt mit durchschnittlich je etwa 58.500 fertiggestellten Wohnungen in den Jahren 2018 und 2019 auf voraussichtlich 53.000 Wohnungen im Jahr 2020 sinken. Im Jahr 2021 könnten geschätzt 47.000 Wohnungen fertiggestellt werden. Damit bliebe die Bautätigkeit weiter hinter dem aktuellen Bedarf zurück. Boverket rechnet in seiner Wohnbedarfsberechnung vom Juni 2019 mit einem Baubedarf von jährlich 64.000 Wohnungen bis 2027. Rund 75 % des Bedarfs entfallen auf die drei Metropolregionen.

Am schwedischen Transaktionsmarkt wurden laut der unabhängigen Beratungsfirma Pangea Property Partners im 1. Halbjahr 2020 Immobilien im Wert von 6,7 Mrd. € gehandelt, 14 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Gemessen am Umsatz bildeten Wohnimmobilien mit einem Anteil von 38 % das größte Segment. Nach Auskunft von Catella ist die Preisgestaltung am Transaktionsmarkt für günstig gelegene Mietwohnungen und öffentliche Immobilien in den Großstädten bisher nicht von der Corona-Krise betroffen. Es besteht eine gute Chance, dass es hier in Zukunft zu einem aufwärts gerichteten Druck auf die Preise kommt, da sich große Mengen an institutionellem Kapital jetzt mehr oder weniger vollständig auf diese Segmente konzentrieren. Laut Catella glauben Investoren, dass die Immobiliensegmente mit der besten Performance im Jahr 2020 öffentliche Immobilien (wie Pflegeheime, Schulen und öffentliche Gebäude) und Mietwohnimmobilien sein werden.

Österreich

Auch in Österreich wurden seit Mitte März strenge Eindämmungsmaßnahmen umgesetzt, die die wirtschaftliche Aktivität vorübergehend stark reduzierten. Das BIP ging laut der Österreichischen Nationalbank (OeNB) bereits im 1. Quartal 2020 um 2,5 % zurück. Betroffen waren zum einen viele konsumnahe Dienstleistungsbranchen, die ihre Geschäftstätigkeit zum Teil einstellen oder einschränken mussten. Auch die Exporte gingen empfindlich zurück und damit auch die Industrieproduktion. Neben dem Nachfrageausfall erschwerten vor allem die Grenzschließungen die Zulieferung von Vor- und Zwischenprodukten. Auch wenn die Maßnahmen seit Mitte April zunehmend gelockert wurden, wird für das 2. Quartal 2020 ein noch deutlicherer

Rückgang des BIP um rund 11 % erwartet. Die Indikatoren aus dem Konjunkturtest des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung (WIFO) zur aktuellen Lage der Gesamtwirtschaft zeigten im Juni einen Trend nach oben, lagen jedoch weiter nahe der historischen Tiefstwerte. Auch die Erwartungen der österreichischen Unternehmen sind im Juni über alle Sektoren hinweg deutlich weniger negativ als im Vormonat – den positivsten Trend weist dabei die Bauwirtschaft auf. Mit dem Einbruch der Wirtschaft stieg die Arbeitslosigkeit ab Mitte März abrupt an. Trotz Abfederungen durch Kurzarbeiterprogramme erreichte die Arbeitslosenquote nach nationaler Definition im April mit 12,7 % ein Allzeithoch. Im Mai sank sie laut WIFO auf 11,5 % und lag damit 4,7 Prozentpunkte über dem Vorjahresmonat. Nachdem die österreichische HVPI-Inflationsrate im Februar 2020 noch 2,2 % betrug, schwächte sie sich im März und April auf 1,6 % bzw. 1,5 % ab und ging im Mai 2020 auf 0,6 % zurück.

Aufgrund der geringeren Infektionshäufigkeit und der früheren Öffnungsmaßnahmen ist die österreichische Wirtschaft weniger stark von der Corona-Krise betroffen als andere europäische Länder. Die Konsum- und Investitionsnachfrage kommt jedoch vorerst kaum in Schwung und die exportorientierte österreichische Wirtschaft wird nur mit globaler Unterstützung wieder auf den Wachstumspfad zurückfinden. Die Bank Austria geht davon aus, dass sich durch einen Aufschwung im 2. Halbjahr 2020 der Rückgang des BIP in Österreich im Jahr 2020 auf rund 9 % begrenzen lässt. Für 2021 rechnet die Bank Austria weiterhin mit einem Aufholprozess und einem BIP-Anstieg von rund 8 %. Entscheidenden Einfluss dürfte dabei haben, wie schnell der private Konsum vor dem Hintergrund der verunsicherten Verbraucher wieder in die Gänge kommen wird.

Der Konjunkturprognose der OeNB liegen zwei wesentliche Annahmen zugrunde: Es kommt zu keiner zweiten Infektionswelle im Herbst und Mitte 2021 steht eine medizinische Lösung zur Verfügung. Auf dieser Basis erwartet die OeNB für die heimische Wirtschaft einen Rückgang des BIP von 7,2 % im Jahr 2020. Die Exporte sinken dabei um 11,6 % und auch für die Bruttoanlageinvestitionen (-6,7 %) und den privaten Konsum (-5,8 %) werden im Jahr 2020 starke Rückgänge erwartet. Der Aufholprozess infolge von Nachholeffekten sowie des verbesserten Wirtschaftsvertrauens dürfte nach Schätzung der Nationalbank im Jahr 2021 zu einem Wachstum von 4,9 % führen. Die OeNB erwartet, dass das Niveau des BIP voraussichtlich erst wieder im Jahr 2022 jenem vor Ausbruch der Pandemie entsprechen wird. Die HVPI-Inflation wird prognosegemäß im Jahr 2020 auf 0,8 % sinken, im Jahr 2021 auf diesem Niveau verharren und sich erst im Jahr 2022 wieder auf 1,5 % beschleunigen. Die Arbeitslosenquote wird laut der Bank Austria in der zweiten Jahreshälfte voraussichtlich im zweistelligen Bereich bleiben. Das Erholungstempo der Wirtschaft wird nachfragebedingt zu gering sein, um einen rascheren Rückgang zu ermöglichen.

Zudem befinden sich derzeit noch über eine Million Menschen in Kurzarbeit.

Die Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt erschienen zu Jahresbeginn 2020 zunächst unverändert positiv. Das Jahr 2019 wurde durch das anhaltend niedrige Zinsniveau, ein leicht rückläufiges, aber immer noch gutes Immobilienangebot sowie eine in den meisten Regionen weiterhin sehr gute Nachfrage nach Immobilien seitens Eigennutzer und Anleger geprägt, woran sich nach damaliger Experteneinschätzung voraussichtlich auch im Jahr 2020 nichts Wesentliches ändern sollte. Die Corona-Krise und die von der österreichischen Bundesregierung getroffenen Maßnahmen zur Eindämmung des Virus haben spürbare Auswirkungen auf den österreichischen Immobilienmarkt. Nach einem Rückgang der Anfragen bezüglich Anmietung oder Kauf von Wohnungen zu Beginn der Corona-Krise hat sich die Situation laut EHL nach Ostern spürbar gebessert. Mittelfristig werden steigende Arbeitslosigkeit und sonstige wirtschaftliche Verschlechterungen nachfrageseitig einen dämpfenden Effekt haben. Der strukturelle Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum in städtischen Lagen wird laut EHL aber dafür sorgen, dass dieser nicht allzu stark ausfallen wird. Die Bevölkerungszahl Österreichs hat in der Vergangenheit stark zugenommen und wird auch in Zukunft weiter wachsen, berichtet die Österreichische Raumordnungskonferenz. Laut der aktuellen Bevölkerungsprognose von Statistik Austria wird die Bevölkerungszahl Österreichs von 8,84 Millionen (2018) bis 2040 um 7 % auf 9,43 Millionen steigen. Nach Angaben der Bank Austria trägt der Wohnungsbau in Österreich seit einigen Jahren dem hohen Angebotsdefizit am Wohnungsmarkt Rechnung. 2018 wurde mit schätzungsweise 66.000 fertiggestellten Einheiten die höchste Bauleistung seit Jahrzehnten erreicht; damit konnte der laufende Wohnungsbedarf im Bundesdurchschnitt vermutlich gedeckt werden. Allerdings bestehen in einzelnen Marktsegmenten nach wie vor große Angebotslücken, vor allem im Bereich günstiger Mietwohnungen. Immer klarer zeigt sich laut EHL, dass die Corona-Krise vor allem auf die Angebotsseite recht deutlichen Einfluss haben wird. Zwar wird die für 2020 erwartete Fertigstellung von 19.000 Wohnungen allein in Wien aus heutiger Sicht trotz aller Einschränkungen tatsächlich erreicht werden. Bei der Zahl der Baubewilligungen und damit den Fertigstellungen in den Jahren 2022 und 2023 wird es aber voraussichtlich einen signifikanten Rückgang geben.

Welche Effekte die Corona-Krise auf die Entwicklung der Wohn- und Mietpreise in der nahen Zukunft haben wird, lässt sich laut OeNB gegenwärtig noch kaum abschätzen und hängt insbesondere von der Dauer und Intensität der Krise ab. Für die Daten zur Preisentwicklung im 1. Quartal 2020 war noch kein bedeutender Effekt der Corona-Krise zu bemerken, da nur die letzten zwei der zwölf Wochen von den Eindämmungsmaßnahmen betroffen waren. Entspre-

chend zeigen die Werte des aktuellen Wohnimmobilienpreisindex der OeNB auf Basis neuer und gebrauchter Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser in Österreich für das 1. Quartal 2020 ein Plus von 3,4 % gegenüber dem Vorjahr bzw. 1,7 % gegenüber dem Vorquartal. In Wien stiegen die Preise gegenüber dem Vorjahr um 3,9 %. Im übrigen Bundesgebiet (Österreich ohne Wien) lag die Preisentwicklung im gleichen Zeitraum bei 2,8 %. Während laut OeNB von Immobilienexperten ein Rückgang oder bestenfalls eine Stagnation der Mieten erwartet wird, stiegen die Wohnungsmieten laut VPI von Statistik Austria in Österreich seit Jahresbeginn Monat für Monat an und lagen im Juni 2020 3,7 % höher als im Juni 2019. Der Wohnungsmarkt ist laut CBRE krisenresistenter als die gewerblichen Immobilienmärkte. Die Nachfrage nach der Assetklasse ist weiterhin hoch. Die grundlegenden defensiven Eigenschaften des MFH-Sektors sollten Investitionen langfristig aufrechterhalten und der Mietwohnungsmarkt könnte durch aufgeschobene Investitionsentscheidungen von Eigennutzern gestärkt werden. Bei Neuentwicklungen wird erwartet, dass Development-to-Sell-Projekte bis zu einem gewissen Grad auf Development-to-Hold-Projekte umgestellt werden. Vergleichsweise bessere Voraussetzungen am österreichischen Arbeitsmarkt könnten bestehende Pull-Faktoren verstärken und zu höherer Arbeitsmigration nach Österreich führen, was Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage haben kann. Im Falle anhaltender Probleme am Arbeitsmarkt bestehen jedoch Bedenken hinsichtlich künftiger Mietzahlungen und der Nachfrage nach aktuell leerstehenden und neuen Mietwohnungen.

Laut EHL ist der österreichische Investmentmarkt trotz Corona-Krise stark und aktiv. Das Transaktionsvolumen lag im 1. Halbjahr 2020 bei rund 1,5 Mrd. €. Trotz eines Rückgangs um 11 % im Halbjahresvergleich wurde damit ein Wert erreicht, der noch vor wenigen Jahren auch unter normalen Begleitumständen als durchaus zufriedenstellend bewertet worden wäre. Bemerkenswert ist laut EHL, dass das „Corona-Quartal“ Q2 sogar deutlich stärker als das 1. Quartal 2020 ausfiel. Die risikoaverse Grundstimmung am Markt schlägt sich in großem Interesse am Segment Wohnen nieder. Auf die Nutzungsart Wohnen entfielen 33 % des Transaktionsvolumens. Im 2. Halbjahr 2020 ist laut EHL mit einem deutlichen Anstieg des Transaktionsvolumens im Vergleich zur ersten Jahreshälfte zu rechnen. Bereits im Juni hat sich das Marktgeschehen wieder weitgehend normalisiert.

Ertragslage

Vonovia verzeichnete im 1. Halbjahr 2020 eine stabile Geschäftsentwicklung und konnte trotz der Corona-Pandemie als verlässlicher Partner für alle Interessengruppen, insbesondere aber für ihre Kunden agieren. 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. Vonovia hat nur geringe Ausfälle an Mietzahlungen zu verzeichnen und geht demnach auch zukünftig von einem geringen Ausfall an Forderungen aus. Modernisierungs- und/oder Neubaumaßnahmen sowie Vertriebsaktivitäten, soweit diese durch Corona-Beschränkungen zeitweilig unterbrochen waren, konnten wieder in vollem Umfang aufgenommen und fortgeführt werden.

Derzeit beobachten wir eine stabile Nachfrage für Mietwohnungen und keine negativen Effekte auf die Verkehrswerte durch die Corona-Pandemie.

Zum 30. Juni 2020 bewirtschaftete Vonovia ein Portfolio von 414.879 eigenen Wohnungen (30.06.2019: 396.739),

138.626 Garagen und Stellplätzen (30.06.2019: 120.964) sowie 6.642 gewerblichen Einheiten (30.06.2019: 5.278). Die Standorte erstreckten sich dabei auf 639 Städte und Gemeinden (30.06.2019: 691) in Deutschland, Schweden und Österreich. Hinzu kommen 73.488 Wohneinheiten (30.06.2019: 79.015), die im Auftrag Dritter bewirtschaftet werden.

Zum Ende des 1. Halbjahres 2020 beschäftigte Vonovia 10.440 Mitarbeiter (30.06.2019: 10.024).

Die nachstehenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Ertragslage von Vonovia im 1. Halbjahr 2020 und die relevanten Werttreiber. Im Vergleich der aktuellen Kennzahlen zum Vorjahr ist zu berücksichtigen, dass in den Geschäftszahlen 2020 die im November 2019 erworbene Hembra mit einem Halbjahresergebnisbeitrag enthalten ist.

in Mio. €	H1 2019	H1 2020	Veränderung in %	12M 2019
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	1.432,1	1.556,3	8,7	2.910,7
davon Mieteinnahmen Rental	1.014,8	1.132,9	11,6	2.074,9
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	226,7	317,6	40,1	510,7
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	124,9	107,5	-13,9	249,5
Adjusted EBITDA Total	872,8	942,2	8,0	1.760,1
Adjusted EBITDA Rental	724,0	781,4	7,9	1.437,4
Adjusted EBITDA Value-add	75,7	67,6	-10,7	146,3
Adjusted EBITDA Recurring Sales	42,4	48,1	13,4	91,9
Adjusted EBITDA Development	30,7	45,1	46,9	84,5
Group FFO	609,1	676,3	11,0	1.218,6
EBITDA IFRS	811,9	877,4	8,1	1.579,6
Monatliche Ist-Miete (€/m ²)	6,64	7,03	5,9	6,93
Durchschnittliche Fläche eigener Wohnungen im Berichtszeitraum (in Tsd. m ²)	25.114	26.561	5,8	25.316
Durchschnittliche Anzahl eigener Wohnungen (Anzahl WE)	395.785	415.348	4,9	398.398
Leerstandsquote in %	2,9	2,8	-0,1 pp	2,6
Instandhaltungsaufwand und substanzwahrende Investitionen (€/m ²)	8,31	9,33	12,3	19,02
davon Instandhaltungsaufwand (€/m ²)	5,85	5,82	-0,5	12,20
davon substanzwahrende Investitionen (€/m ²)	2,46	3,51	42,7	6,82
Anzahl erworbener Einheiten	2.556	-	-100,0	23.987
Anzahl verkaufter Einheiten	1.988	1.931	-2,9	4.784
davon Recurring Sales	1.234	1.327	7,5	2.607
davon Non-core Disposals	754	604	-19,9	2.177
Mitarbeiter (Anzahl zum 30. Juni/31. Dezember)	10.024	10.440	4,2	10.345

Group FFO

Die nachfolgenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung des Group FFO und weiterer Werttreiber im Berichtszeitraum.

Group FFO

in Mio. €	H1 2019	H1 2020	Veränderung in %	12M 2019
Mieteinnahmen Rental	1.014,8	1.132,9	11,6	2.074,9
Aufwendungen für Instandhaltung	-147,0	-154,7	5,2	-308,9
Operative Kosten Rental	-143,8	-196,8	36,9	-328,6
Adjusted EBITDA Rental	724,0	781,4	7,9	1.437,4
Umsätze Value-add	760,9	760,4	-0,1	1.677,3
davon externe Umsätze	134,9	131,2	-2,7	248,4
davon interne Umsätze	626,0	629,2	0,5	1.428,9
Operative Kosten Value-add	-685,2	-692,8	1,1	-1.531,0
Adjusted EBITDA Value-add	75,7	67,6	-10,7	146,3
Erlöse aus der Veräußerung Recurring Sales	174,9	195,0	11,5	365,1
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-124,5	-140,5	12,9	-258,4
Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales	50,4	54,5	8,1	106,7
Vertriebskosten Recurring Sales	-8,0	-6,4	-20,0	-14,8
Adjusted EBITDA Recurring Sales	42,4	48,1	13,4	91,9
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	124,9	107,5	-13,9	249,5
Herstellkosten Development to sell	-95,2	-83,7	-12,1	-197,3
Rohrertrag Development to sell	29,7	23,8	-19,9	52,2
Fair Value Development to hold	103,8	144,7	39,4	266,3
Herstellkosten Development to hold	-86,1	-118,2	37,3	-207,4
Rohrertrag Development to hold*	17,7	26,5	49,7	58,9
Operative Kosten Development	-16,7	-5,2	-68,9	-26,6
Adjusted EBITDA Development	30,7	45,1	46,9	84,5
Adjusted EBITDA Total	872,8	942,2	8,0	1.760,1
Zinsaufwand FFO	-177,8	-188,8	6,2	-358,6
Laufende Ertragsteuern FFO	-30,6	-19,8	-35,3	-50,1
Konsolidierung**	-55,3	-57,3	3,6	-132,8
Group FFO	609,1	676,3	11,0	1.218,6

* Ohne Berücksichtigung von aktivierten Fremdkapitalzinsen H1 2020 in Höhe von 0,3 Mio. € (H1 2019: 0,0 Mio. €).

** Davon Zwischengewinne H1 2020: 16,1 Mio. € (H1 2019: 23,8 Mio. €), Rohrertrag Development to hold H1 2020: 26,5 Mio. € (H1 2019: 17,7 Mio. €), IFRS-16-Effekte H1 2020: 14,7 Mio. € (H1 2019: 13,8 Mio. €).

Zum Ende des 1. Halbjahres 2020 war unser Wohnungsbestand nahezu voll vermietet. Der Leerstand der Wohnungen lag mit 2,8 % leicht unter dem Vergleichswert Ende Juni 2019 von 2,9 %. Die **Mieteinnahmen** im **Segment Rental** stiegen von 1.014,8 Mio. € im 1. Halbjahr 2019 im Wesentlichen

bedingt durch die zusätzlichen Mieteinnahmen des Hembla-Portfolios sowie durch organisches Wachstum durch Neubau und Modernisierung insgesamt um 11,6 % auf 1.132,9 Mio. € im 1. Halbjahr 2020 an. Zu dem Anstieg trug Hembla mit einem Volumen in Höhe von 88,8 Mio. € im 1. Halbjahr 2020

bei. Von den Mieteinnahmen des Segments Rental entfielen 918,4 Mio. € auf Mieteinnahmen in Deutschland (H1 2019: 895,6 Mio. €), 161,9 Mio. € auf Mieteinnahmen in Schweden (H1 2019: 65,0 Mio. €) sowie 52,6 Mio. € auf Mieteinnahmen in Österreich (H1 2019: 54,2 Mio. €).

Die marktbedingte Steigerung der Mieten lag bei 1,0 % (H1 2019: 1,2 %). Durch Wohnwertverbesserungen im Rahmen unseres Modernisierungsprogramms konnten wir darüber hinaus einen Mietanstieg von 2,3 % (H1 2019: 2,5 %) realisieren. Die entsprechende **Like-for-like-Mietsteigerung** betrug im Berichtszeitraum 2020 3,3 % (H1 2019: 3,7 %). Berücksichtigt man zudem die Mietsteigerung aus Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen, ergibt sich eine **organische Mietsteigerung** von insgesamt 3,9 % (H1 2019: 4,0 %). Die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Konzern lag per Ende Juni 2020 bei 7,03 € pro m² gegenüber 6,64 € pro m² per Ende Juni 2019. Im deutschen Portfolio lag die monatli-

che Ist-Miete Ende Juni 2020 bei 6,88 € pro m² (30.06.2019: 6,65 € pro m²), im schwedischen Portfolio bei 9,65 € pro m² (30.06.2019: 9,20 € pro m²) sowie im österreichischen Portfolio bei 4,73 € pro m² (30.06.2019: 4,59 € 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 Geschäftsjahr 2020 haben wir unsere Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungsstrategie weiter fortgesetzt. Bedingt durch die Corona-Pandemie wurden die Baumaßnahmen im 2. Quartal 2020 etwas gebremst. Das Gesamtvolumen an Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaulösungen stieg von 804,3 Mio. € im 1. Halbjahr 2019 um 6,8 % auf 859,1 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2020 an.

Instandhaltung, Modernisierung, Neubau

in Mio. €	H1 2019	H1 2020	Veränderung in %	12M 2019
Aufwendungen für Instandhaltung	147,0	154,7	5,2	308,9
Substanzwahrende Investitionen	61,7	93,2	51,1	172,7
Instandhaltungsleistungen	208,7	247,9	18,8	481,6
Modernisierungsmaßnahmen	432,1	437,1	1,2	996,5
Neubau (to hold)	163,5	174,1	6,5	493,0
Modernisierungs- und Neubauleistungen	595,6	611,2	2,6	1.489,5
Gesamtsumme Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen	804,3	859,1	6,8	1.971,1

Im 1. Halbjahr 2020 lagen die operativen Kosten im Segment Rental mit 196,8 Mio. € um 36,9 % ankaufsbedingt wegen Hembra (H1 2020: 40,9 Mio. €) über den Vergleichszahlen im 1. Halbjahr 2019 von 143,8 Mio. €. Insgesamt stieg das **Adjusted EBITDA Rental** von 724,0 Mio. € im 1. Halbjahr 2019 um 7,9 % auf 781,4 Mio. € im 1. Halbjahr 2020 an.

Das **Segment Value-add** hat sich im 1. Halbjahr 2020 erwartungsgemäß entwickelt, war jedoch von der Corona-Pandemie beeinflusst. Die eigene Handwerkerorganisation hat weiterhin maßgeblich zur stabilen Entwicklung des Segments beigetragen. Unsere Geschäftsaktivitäten in den Bereichen Versorgung unserer Mieter mit Kabelfernsehen, Wohnumfeld-, Versicherungs- und Messdienstleistungen sowie Energielieferungen haben wir weiter ausgebaut.

Im 1. Halbjahr 2020 lagen die externen Umsätze aus den Value-add-Aktivitäten mit unseren Endkunden mit 131,2 Mio. € um 2,7 % im Wesentlichen wegen witterungsbedingt geringerer Winterdienstleistungen im 1. Quartal 2020

unter dem Vergleichswert von 134,9 Mio. € im 1. Halbjahr 2019. Die konzerninternen Umsätze stiegen von 626,0 Mio. € im 1. Halbjahr 2019 um 0,5 % auf 629,2 Mio. € im 1. Halbjahr 2020 an. Insgesamt lagen die Value-add-Umsätze im 1. Halbjahr 2020 mit 760,4 Mio. € nahezu auf dem Niveau im 1. Halbjahr 2019 von 760,9 Mio. €. Das **Adjusted EBITDA Value-add** lag mit 67,6 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2020 10,7 % unter dem Vergleichswert von 75,7 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2019. Gründe hierfür waren im Wesentlichen Corona-bedingte Bauverzögerungen bei einzelnen Modernisierungsmaßnahmen sowie höhere Kosten aufgrund des Corona-bedingt niedrigeren Eigenleistungsanteils.

Im Geschäftsjahr 2020 haben wir unsere selektive Verkaufsstrategie weiter fortgesetzt. Wir weisen im Segment Recurring Sales alle Geschäftsaktivitäten für den Einzelverkauf von Wohnungen (Privatisierung) aus.

Im **Segment Recurring Sales** lagen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien im 1. Halbjahr 2020 mit 195,0 Mio. € 11,5% über dem Vergleichswert im 1. Halbjahr 2019 von 174,9 Mio. €; davon entfallen 138,3 Mio. € auf Verkäufe in Deutschland (H1 2019: 125,1 Mio. €) und 56,7 Mio. € auf Verkäufe in Österreich (H1 2019: 49,8 Mio. €). Im 1. Halbjahr 2020 privatisierten wir 1.327 Wohnungen (H1 2019: 1.234), davon 1.046 in Deutschland (H1 2019: 958) und 281 in Österreich (H1 2019: 276). Das Adjusted EBITDA Recurring Sales lag im 1. Halbjahr 2020 mit 48,1 Mio. € um 13,4% über dem Vergleichswert im 1. Halbjahr 2019 von 42,4 Mio. €. Der **Verkehrswert-Step-up** Recurring Sales lag im Sechsmonatszeitraum 2020 mit 38,8% leicht unter dem Vergleichswert von 40,5% im Sechsmonatszeitraum 2019. Dies ist im Wesentlichen im Vergleich zum Vorjahr auf geringere Step-ups bei Verkäufen in Österreich zurückzuführen. Insgesamt betrachtet lagen die Step-ups in Österreich über denen in Deutschland.

Außerhalb des Segments Recurring Sales haben wir im 1. Halbjahr 2020 im Rahmen der Bestandsbereinigung 604 Wohneinheiten aus dem Portfolio **Non-core Disposals** (H1 2019: 754) mit Gesamterlösen in Höhe von 122,6 Mio. € (H1 2019: 51,8 Mio. €) veräußert. Der Verkehrswert-Step-up bei Non-core Disposals lag mit 36,5% deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahreszeitraums von 20,4%. Zu dem Anstieg hat maßgeblich der Verkauf eines Großgewerbeobjekts in Dresden im 1. Quartal 2020 beigetragen.

Im 1. Halbjahr 2020 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 2020 83 Einheiten fertiggestellt (H1 2019: 379 Einheiten), davon 83 Einheiten in Deutschland (H1 2019: 74 Einheiten) und keine Einheiten in Österreich (H1 2019: 305 Einheiten). Die Erlöse aus der Veräußerung lagen im 1. Halbjahr 2020 bei 107,5 Mio. € (H1 2019: 124,9 Mio. €), davon entfielen 82,7 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland

(H1 2019: 53,9 Mio. €) und 24,8 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (H1 2019: 71,0 Mio. €). Der resultierende Rohertrag aus Development to sell betrug 23,8 Mio. € (H1 2019: 29,7 Mio. €).

Im Bereich **Development to hold** wurden insgesamt 534 Einheiten (H1 2019: 438 Einheiten, inklusive Dachaufstockungen) fertiggestellt, davon 308 in Deutschland (H1 2019: 310 Einheiten) 34 Einheiten in Schweden (H1 2019: 0) und 192 in Österreich (H1 2019: 128). Im Bereich Development to hold wurde im 1. Halbjahr 2020 ein Fair Value von 144,7 Mio. € (H1 2019: 103,8 Mio. €) erfasst. Dieser entfiel mit 63,5 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (H1 2019: 74,8 Mio. €), mit 78,1 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (H1 2019: 29,0 Mio. €) und mit 3,1 Mio. € auf die Projektentwicklung in Schweden (H1 2019: 0,0 Mio. €). Der Rohertrag für Development to hold belief sich im 1. Halbjahr 2020 auf 26,5 Mio. € (H1 2019: 17,7 Mio. €). Die operativen Kosten im Segment Development lagen im 1. Halbjahr 2020 mit 5,2 Mio. € deutlich unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 16,7 Mio. €. Dazu trugen projektfortschrittsbedingt geringere Vertriebs- und Personalkosten bei.

Das Adjusted EBITDA für das Segment Development lag im 1. Halbjahr 2020 mit 45,1 Mio. € um 46,9% über dem Vergleichswert des Vorjahres von 30,7 Mio. €. Dazu trug im Wesentlichen der höhere Rohertrag Development to hold bei.

Im Sechsmonatszeitraum stieg die führende Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft, der **Group FFO**, im Wesentlichen aufgrund des Ankaufs Hembra sowie aufgrund des organischen Wachstums durch Neubau und Modernisierung um insgesamt 11,0% von 609,1 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2019 auf 676,3 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2020 an. Maßgeblich trug dazu die positive Entwicklung des Adjusted EBITDA Total bei. Es stieg im Berichtszeitraum von 872,9 Mio. € um 8,0% auf 942,2 Mio. € an.

Die im **Adjusted EBITDA Total** eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im Berichtszeitraum 2020 bei 37,9 Mio. € (H1 2019: 25,3 Mio. €). Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

Sondereinflüsse

in Mio. €	H1 2019	H1 2020	Veränderung in %	12M 2019
Akquisitionskosten inkl. Integrationskosten*	11,6	22,1	90,5	48,2
Abfindungen/Altersteilzeitprogramme	8,9	7,2	-19,1	13,2
Geschäftsmodelloptimierung/Entwicklung neuer Geschäftsfelder	0,6	8,6	>100	27,6
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	4,2	-	-100,0	4,1
Summe Sondereinflüsse	25,3	37,9	49,8	93,1

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

Überleitungsrechnungen

Das **Finanzergebnis** änderte sich von -233,1 Mio. € im 1. Halbjahr 2019 auf -205,5 Mio. € im 1. Halbjahr 2020. Aus dem Finanzergebnis leitet sich der Zinsaufwand FFO wie folgt ab:

Überleitung Finanzergebnis/Zinsaufwand FFO

Mio. €	H1 2019	H1 2020	Veränderung in %	12M 2019
Zinserträge	3,5	14,7	>100	8,9
Zinsaufwendungen	-214,8	-215,1	0,1	-417,5
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	-21,8	-5,1	-76,6	12,2
Finanzergebnis*	-233,1	-205,5	-11,8	-396,4
Anpassungen:				
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	21,8	5,1	-76,6	-12,2
Effekte aus der Bewertung von Zins- und Währungsderivaten	27,9	34,0	21,9	17,9
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	7,5	2,9	-61,3	28,1
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-12,8	-26,3	>100	-18,9
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	4,8	2,9	-39,6	10,0
Zinsertrag aus Bondemission	-	-11,9	-	-
Zinsabgrenzungen/Sonstige Effekte	0,0	15,1	-	-18,8
Zinszahlungssaldo	-183,9	-183,7	-0,1	-390,3
Korrektur IFRS 16 Leasing	4,2	4,8	14,3	8,8
Korrektur Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	0,2	-	-100,0	1,7
Korrektur Zinszahlungen wegen Steuern	-0,6	5,3	-	-1,0
Korrektur Zinsabgrenzungen	2,3	-15,2	-	22,2
Zinsaufwand FFO	-177,8	-188,8	6,2	-358,6

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

Das **Periodenergebnis** im Sechsmonatszeitraum 2020 lag bei 1.618,1 Mio. € im Vergleich zu 125,3 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2019. Im 1. Halbjahr 2019 haben deutlich höhere Abschreibungen und Wertminderungen das Ergebnis gemindert. Das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties fiel mit 1.812,3 Mio. € im 1. Halbjahr 2020 um 446,4 Mio. € geringer aus als im Vorjahreszeitraum.

Überleitung Periodenergebnis/Group FFO

in Mio. €	H1 2019	H1 2020	Veränderung in %	12M 2019
Periodenergebnis	125,3	1.618,1	>100	1.294,3
Finanzergebnis*	233,1	205,5	-11,8	396,4
Ertragsteuern	776,3	823,9	6,1	1.844,6
Abschreibungen und Wertminderungen	1.935,9	42,2	-97,8	2.175,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-2.258,7	-1.812,3	-19,8	-4.131,5
EBITDA IFRS	811,9	877,4	8,1	1.579,6
Sondereinflüsse	25,3	37,9	49,8	93,1
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	0,3	14,6	>100	-2,2
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-0,2	-	-100,0	-1,7
Sonstiges (Non-core Disposals)	-6,0	-30,3	>100	-11,5
Zwischengewinne	23,8	16,1	-32,4	43,9
Rohertrag Development to hold	17,7	26,5	49,7	58,9
Adjusted EBITDA Total	872,8	942,2	8,0	1.760,1
Zinsaufwand FFO**	-177,8	-188,8	6,2	-358,6
Laufende Ertragsteuern FFO	-30,6	-19,8	-35,3	-50,1
Konsolidierung	-55,3	-57,3	3,6	-132,8
Group FFO	609,1	676,3	11,0	1.218,6
Group FFO pro Aktie in €***	1,12	1,25	11,0	2,25

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

** Inklusive Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen.

*** Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 30.06.2019: 542.273.611, 30.06.2020: 542.273.611, 31.12.2019: 542.273.611.

Vermögenslage

Konzernbilanzstruktur

	31.12.2019*		30.06.2020	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	55.082,8	97,5	57.713,8	96,7
Kurzfristige Vermögenswerte	1.431,0	2,5	1.951,2	3,3
Aktiva	56.513,8	100,0	59.665,0	100,0
Eigenkapital	21.069,7	37,3	21.814,7	36,6
Langfristige Schulden	31.762,1	56,2	34.114,6	57,2
Kurzfristige Schulden	3.682,0	6,5	3.735,7	6,2
Passiva	56.513,8	100,0	59.665,0	100,0

* Angepasst (siehe Erläuterungen Kapitel [A2] Anpassung der Vorjahresangaben).

Das **Gesamtvermögen** des Konzerns stieg im Vergleich zum 31. Dezember 2019 von 56.513,8 Mio. € um 3.151,2 Mio. € auf 59.665,0 Mio. €. Bei den langfristigen Vermögenswerten erhöhten sich die Investment Properties um 2.427,1 Mio. €, was mit 1.812,3 Mio. € aus dem Ergebnis der Immobilienbewertung resultiert. Die Immobilienvorräte erhöhten sich von 358,3 Mio. € um 89,8 Mio. € auf 448,1 Mio. €. Der Anstieg

der langfristigen finanziellen Vermögenswerte von 331,7 Mio. € um 149,2 Mio. € auf 480,9 Mio. € ist im Wesentlichen auf den Erwerb der Beteiligung an Vesteda zurückzuführen. Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte nahmen im Vergleich zum 31. Dezember 2019 von 134,1 Mio. € um 97,2 Mio. € auf 36,9 Mio. € ab. Die flüssigen Mittel erhöhten

sich um 448,5 Mio. €. Geschäfts- oder Firmenwerte sowie Markenrechte betragen 2,5 % des Gesamtvermögens.

Zum 30. Juni 2020 betrug der **Gross Asset Value (GAV)** des Immobilienvermögens 55.990,1 Mio. €, dies entspricht 93,8 % des Gesamtvermögens im Vergleich zu 53.586,3 Mio. € oder 94,8 % zum Jahresende 2019.

Der Anstieg des **Eigenkapitals** von 21.069,7 Mio. € um 745,0 Mio. € auf 21.814,7 Mio. € resultiert insbesondere aus dem Periodenergebnis in Höhe von 1.618,1 Mio. €. Gegenläufig wirkte die in der Hauptversammlung vom 30. Juni 2020 beschlossene Dividende in Höhe von 851,4 Mio. €, welche bis zur Auszahlung als Verbindlichkeit passiviert ist.

Die **Eigenkapitalquote** beträgt damit 36,6 % im Vergleich zu 37,3 % am Jahresende 2019.

Die **Schulden** erhöhten sich von 35.444,1 Mio. € um 2.406,2 Mio. € auf 37.850,3 Mio. €. Dabei erhöhte sich die

Summe der originären Finanzschulden um 829,4 Mio. €, wobei der Erhöhung langfristiger originärer Finanzschulden von 1.521,4 Mio. € eine Reduktion kurzfristiger originärer Finanzschulden von 692,0 Mio. € gegenübersteht.

Net Asset Value

Vonovia orientiert sich bei der Darstellung des Net Asset Value (NAV) an den Verlautbarungen der EPRA (European Public Real Estate Association). Zum Ende des 1. Halbjahres 2020 lag der EPRA NAV nach bisheriger EPRA-Definition mit 31.078,2 Mio. € um 5,0 % über dem Wert zum Jahresende 2019 von 29.592,5 Mio. €. Der EPRA NAV pro Aktie entwickelte sich von 54,57 € Ende 2019 auf 57,31 € zum Ende des 1. Halbjahres 2020. Der Adjusted NAV lag mit 29.673,2 Mio. € zum Ende des 1. Halbjahres 2020 um 5,4 % über dem Wert von 28.161,9 Mio. € zum Jahresende 2019. Dies entspricht einem Anstieg des Adjusted NAV pro Aktie von 51,93 € Ende 2019 um 5,4 % auf 54,72 € zum Ende des 1. Halbjahres 2020.

Nettovermögensdarstellung (NAV)

in Mio. €	31.12.2019*	30.06.2020	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	19.308,3	19.985,8	3,5
Latente Steuern auf Investment Properties	10.288,9	11.078,6	7,7
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente**	1,6	22,5	>100
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-6,3	-8,7	38,1
EPRA NAV	29.592,5	31.078,2	5,0
Goodwill	-1.430,6	-1.405,0	-1,8
Adjusted NAV	28.161,9	29.673,2	5,4
EPRA NAV pro Aktie in €***	54,57	57,31	5,0
Adjusted NAV pro Aktie in €***	51,93	54,72	5,4

* Angepasst (siehe Erläuterungen Kapitel [A2] Anpassung der Vorjahresangaben).

** Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

*** Basierend auf Anzahl Aktien zum Stichtag 31.12.2019: 542.273.611, 30.06.2020: 542.273.611.

Verkehrswerte

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Vonovia beeinflussen, werden kontinuierlich überprüft. Aufgrund der im 1. Halbjahr 2020 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 sechs weitere deutsche Standorte, bei denen eine größere Wertänderung zu beobachten war, sowie um den Standort Wien und das Portfolio in Schweden. Insgesamt wurde somit rund zwei Drittel des Portfolios, gemessen am Portfoliowert, neubewertet. Die

Neubewertung führte zu einem Ergebnis aus Bewertung in Höhe von 1.812,3 Mio. € (6M 2019: 2.258,7 Mio. €).

Darüber hinaus sind im Berichtszeitraum im Bau befindliche Gebäude (Neubau/Development to hold) fertiggestellt worden. Hier erfolgt erstmalig mit Fertigstellung der Objekte eine Fair-Value-Bewertung. Daraus resultiert für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2020 ein Bewertungseffekt in Höhe von 26,5 Mio. € (6M 2019: 17,7 Mio. €).

Derzeit beobachten wir eine stabile Nachfrage für Mietwohnungen und keine negativen Effekte auf die Verkehrswerte durch die Corona-Pandemie. Mögliche Effekte auf das künftige Preisgeschehen hängen stark von dem weiteren

Verlauf der Pandemie und den damit verbundenen wirtschaftlichen Gegebenheiten ab und sind derzeit nicht verlässlich zu prognostizieren. So könnten Wohnimmobilien als vergleichsweise sichere Anlagenform weiter an Bedeutung gewinnen. Je nach Dauer und Umfang einer möglichen Rezession könnte sich aber auch die Nachfrage nach Wohnimmobilien ändern. Das Marktgeschehen wird hierbei kontinuierlich durch Vonovia beobachtet.

Das Berliner Abgeordnetenhaus hat Ende Januar 2020 das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mietendeckel) beschlossen. Dieses trat im Februar 2020 in Kraft. Die Verfassungskonformität des Gesetzes ist weiterhin umstritten. Unter dem Vorbehalt der verfassungsmäßigen Gültigkeit des Mietendeckels sind zukünftige Mietentnahmen oder Mietentwicklungen bis in das Jahr 2025 zu reduzieren. Dieses könnte sich negativ auf die Verkehrswerte auswirken. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass sich in der Folge rückläufige Leerstandsquoten und Fluktuation sowie geringere Renditeanforderungen von Investoren (Yield Compression) kompensatorisch auf die Verkehrswerte auswirken werden. Über die ausgewiesenen Sensitivitäten im Anhang dieses Berichts sind mögliche Auswirkungen abschätzbar. Aktuell sind keine Auswirkungen auf die Verkehrswerte erkennbar.

Für Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties verweisen wir auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2019.

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellen sich wie folgt dar:

Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	H1 2019	H1 2020
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	774,8	613,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-82,1	-799,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	40,2	634,5
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	732,9	448,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	547,7	500,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	1.280,6	949,2

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** betrug 613,9 Mio. € für das 1. Halbjahr 2020, im Vergleich zu 774,8 Mio. € für das 1. Halbjahr 2019. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Entwicklung des Nettoumlaufvermögens zurückzuführen.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** zeigt für das 1. Halbjahr 2020 eine Nettoauszahlung in Höhe von 799,9 Mio. €. Die Vorjahresperiode war insbesondere geprägt durch eine Einzahlung aus dem Verkauf der Anteile an der Deutsche Wohnen SE in Höhe von 698,1 Mio. €. Im 1. Halbjahr 2020 betragen die Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties 776,6 Mio. € (6M 2019: 1.176,9 Mio. €). Die Auszahlungen für den Erwerb von konsolidierten Unternehmen beinhalten insbesondere Zahlungen zur Akquisition der Bien-Ries GmbH. Weiterhin sind im Zusammenhang mit dem Erwerb von Hembla nachträglich Auszahlungen von 29,2 Mio. € angefallen. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit enthält zudem eine Auszahlung von 160,2 Mio. € für den Erwerb der Beteiligung an Vesteda. Gegenläufig konnten Einzahlungen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 318,3 Mio. € vereinnahmt werden (6M 2019: 438,0 Mio. €).

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** enthält Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 1.244,4 Mio. € sowie gegenläufig Einzahlungen aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 2.105,9 Mio. €. Die Auszahlungen für Transaktions- und Finanzierungskosten beliefen sich auf 17,1 Mio. €. Die Zinszahlungen für das 1. Halbjahr 2020 betragen 187,3 Mio. €.

Die Nettoveränderung der **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betrug 448,5 Mio. €.

Finanzierung

Das Rating der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur Standard & Poor's lautet gemäß Veröffentlichung vom 6. April 2020 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+**.

Am 13. Dezember 2019 hat Vonovia erstmalig ein A- Rating von der größten europäischen Rating-Agentur Scope Group erhalten.

Über die Vonovia Finance B.V. wurde für die Gruppe eine Anleihedaueremission, ein sogenanntes **EMTN-Programm** (European Medium Term Notes Program), aufgelegt, wodurch die Möglichkeit besteht, jederzeit und kurzfristig ohne großen administrativen Aufwand Finanzmittel über Anleiheemissionen zu erlangen. Die Prospektunterlage zum EMTN-Programm ist jährlich zu aktualisieren und durch die

Finanzaufsicht des Großherzogtums Luxemburg (CSSF) zu genehmigen.

Die Vonovia Finance B.V. hat zum Stichtag 30. Juni 2020 insgesamt ein Volumen in Höhe von 14,8 Mrd. € an Anleihen platziert, davon 14,6 Mrd. € unter dem EMTN-Programm.

Vonovia hat über ihre niederländische Tochtergesellschaft Vonovia Finance B.V. mit Wirkung zum 30. Januar 2020 eine bis März 2026 laufende EMTN-Anleihe in Höhe von 500 Mio. € um 200 Mio. € erhöht.

Die Vonovia Finance B.V. hat für Vonovia besicherte Finanzierungen über 300 Mio. € mit der Landesbank Baden-Württemberg im Februar 2020 sowie über 100 Mio. € mit der ING Bank, einer Niederlassung der ING-DiBa AG und über 100 Mio. € mit der Berliner Sparkasse jeweils im März 2020 aufgenommen. Die Laufzeit betrug jeweils 10 Jahre.

Am 28. Februar 2020 wurden 300 Mio. € aus dem Commercial Paper Program, die die niederländische Tochter Vonovia

Finance B.V. für den Vonovia Konzern aufgenommen hatte, zurückgeführt. Damit ist das Commercial Paper Program komplett zurückgeführt.

Vonovia hat am 30. März 2020 eine durch die niederländische Tochtergesellschaft Vonovia Finance B.V. ausgegebene Anleihe mit einem ausstehenden Restkapital von 300,6 Mio. € vollständig zurückgezahlt.

Am 31. März 2020 hat Vonovia zwei Anleihen im Volumen von insgesamt 1 Mrd. € platziert. Die neuen Anleihen werden durchschnittlich mit 1,9% verzinst und haben eine Laufzeit von 4 bzw. 10 Jahren.

Planmäßig wurde eine besicherte Finanzierung mit einem Restkapital von 290 Mio. € an ein Konsortium von Berlin Hyp, Berliner Sparkasse und Landesbank Baden-Württemberg zum 30. Juni 2020 zurückgeführt.

Die **Fälligkeitsstruktur** der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 30. Juni 2020 wie folgt dar:

Fälligkeitsstruktur am 30.06.2020 (Nominalwerte)

in Mio. €



Im Zusammenhang mit der Emission von unbesicherten Anleihen durch die Vonovia Finance B.V. 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. €	31.12.2019	30.06.2020	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	23.574,9	24.404,3	3,5
Fremdwährungseffekte	-37,8	-38,5	1,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-500,7	-949,2	89,6
Net Debt	23.036,4	23.416,6	1,7
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	21,4	-29,6	-
Bereinigtes Net Debt	23.057,8	23.387,0	1,4
Verkehrswert des Immobilienbestands	53.316,4	55.698,6	4,5
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	149,5	309,9	>100
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands	53.465,9	56.008,5	4,8
LTV	43,1%	41,8%	-1,3 pp

Die geforderten Finanzkennzahlen wurden zum Berichtstichtag eingehalten.

in Mio. €	31.12.2019*	30.06.2020	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	23.574,9	24.404,3	3,5
Summe Aktiva	56.513,8	59.665,0	5,6
LTV Bond Covenants	41,7%	40,9%	-0,8 pp

* Angepasst (siehe Erläuterungen Kapitel [A2] Anpassung der Vorjahresangaben).

Chancen und Risiken

Zusätzlich zu den im zusammengefassten Lagebericht des Geschäftsjahres 2019 dargestellten Chancen und Risiken sind für den Zwischenabschluss zum 30. Juni 2020 keine weiteren darüber hinausgehenden Chancen und Risiken oder wesentliche Änderungen zu diesen zu benennen.

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. Im Falle einer zweiten Welle der COVID-19-Pandemie wäre die Risikosituation neu zu bewerten. Aus den bisherigen Erfahrungen gehen wir davon aus, dass auch eine zweite Welle keine nennenswerten Auswirkungen haben wird. Durch das Inkrafttreten des Berliner Mietendeckels sind die erwarteten Auswirkungen in den aktualisierten Planungen zum 30. Juni 2020 verarbeitet.

Geschäftsausblick

Vonovia kann für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2020 trotz Corona-Pandemie eine gute Geschäftsentwicklung vorweisen. Die Geschäftssegmente Rental, Development und Recurring Sales entwickelten sich positiv. Im Segment Value-add ist im Wesentlichen Corona-bedingt ein leichter Rückgang zu verzeichnen.

Die Prognose für das Geschäftsjahr 2020 wurde in Übereinstimmung mit den im Konzernabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen und den im Konzernlagebericht an anderer Stelle beschriebenen Bereinigungen (Anpassungen) vorgenommen. In der Prognose berücksichtigen wir keine größeren Akquisitionen von Immobilienbeständen.

Unsere Prognose für 2020 basiert auf der für den Gesamtkonzern Vonovia ermittelten und aktualisierten Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung, die Akquisitionen Hembra und Bien-Ries sowie mögliche Chancen und Risiken und die erwarteten Auswirkungen der Corona-Pandemie berücksichtigt. Sie bezieht außerdem die wesentlichen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die für die Immobilienwirtschaft relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren sowie unsere Unternehmensstrategie mit ein. Diese sind im Kapitel „Umfeldentwicklung“ beschrieben. Darüber hinaus bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen.

Wir gehen davon aus, dass die Corona-Pandemie in allen Geschäftssegmenten keine nennenswerten Auswirkungen auf die operativen und finanziellen Kennzahlen und somit keine Auswirkung auf die zukünftige Geschäftsentwicklung haben wird. Derzeit beobachten wir eine stabile Nachfrage für Mietwohnungen und keine negativen Effekte auf die Verkehrswerte durch die Corona-Pandemie. Somit gehen wir davon aus, dass das Adjusted EBITDA Total innerhalb der zuletzt veröffentlichten Guidance-Bandbreite liegen wird.

Das Berliner Abgeordnetenhaus hat Ende Januar 2020 das Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mietendeckel) beschlossen. Dieses trat im Februar 2020 in Kraft. Die Verfassungskonformität des Gesetzes ist weiterhin umstritten. Unter dem Vorbehalt der verfassungsmäßigen Gültigkeit des Mietendeckels sind zukünftige Mieteinnahmen oder Mietentwicklungen bis in das Jahr 2025 zu reduzieren. Dieses könnte sich negativ auf die Verkehrswerte auswirken. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass sich in der Folge rückläufige Leerstandsquoten und Fluktuation sowie geringere Renditeanforderungen von Investoren (Yield Compression) kompensatorisch auf die Verkehrswerte auswirken werden. Aktuell sind keine Auswirkungen auf die Verkehrswerte erkennbar.

Wir erwarten zudem, dass das zuletzt veröffentlichte Group FFO-Ziel innerhalb der Bandbreite erreicht wird. Für 2020 erwarten wir zudem eine weitere Steigerung unseres Unternehmenswerts und einen moderaten Anstieg des Adjusted NAV pro Aktie ohne Berücksichtigung weiterer marktbedingter Wertveränderungen.

Einen Prognoseüberblick gibt die nachstehende Tabelle, in der wesentliche und ausgewählte Kennzahlen dargestellt sind. Diese Prognose unterstellt die Annahme, dass es in

Deutschland und Österreich zu keiner zweiten Welle der COVID-19-Pandemie kommt, die mit der ersten Welle im Frühjahr 2020 vergleichbar ist.

	Ist 2019	Prognose 2020	Prognose 2020 Quartalsmitteilung Q1 2020	Aktuelle Prognose 2020 Quartalsmitteilung H1 2020
Adjusted NAV pro Aktie	51,93 €	ausgesetzt	ausgesetzt	ausgesetzt
Adjusted EBITDA Total	1.760,1 Mio. €	1.875-1.925 Mio. €	1.875-1.925 Mio. €	1.875-1.925 Mio. €
Group FFO	1.218,6 Mio. €	1.275-1.325 Mio. €	1.275-1.325 Mio. €	1.275-1.325 Mio. €
Group FFO pro Aktie*	2,25 €	ausgesetzt	ausgesetzt	ausgesetzt
Customer Satisfaction Index (CSI)	Rückgang um 8,0 %	Leicht über Vorjahr	Leicht über Vorjahr	Leicht über Vorjahr
Mieteinnahmen Rental	2.074,9 Mio. €	~ 2.300 Mio. €	~ 2.300 Mio. €	~ 2.300 Mio. €
Organische Mietsteigerung	3,9 %	Steigerung um ~ 4,0 %**	Steigerung um ~ 3,3-3,8 %***	Steigerung um ~ 3,3-3,8 %***
Modernisierung und Neubau	1.489,5 Mio. €	1.300-1.600 Mio. €	1.300-1.600 Mio. €	1.300-1.600 Mio. €
Anzahl verkaufter Einheiten Recurring Sales	2.607	~ 2.500	~ 2.500	~ 2.500
Step-up Recurring Sales	41,3 %	~ 30 %	~ 30 %	~ 30 %

* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

** Ohne mögliche Einmalabsenkung gemäß Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoGBln).

*** Unteres Ende der Prognose beinhaltet eine mögliche Einmalabsenkung gemäß Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoGBln).

Bochum, den 28. Juli 2020

Der Vorstand

Verkürzter Konzernzwischen- abschluss

28	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
29	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
30	Konzernbilanz
32	Konzern-Kapitalflussrechnung
34	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
36	Konzernanhang
36	Abschnitt (A): Grundlagen des Konzernabschlusses
40	Abschnitt (B): Periodenerfolg
42	Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage
46	Abschnitt (D): Vermögen
50	Abschnitt (E): Kapitalstruktur
54	Abschnitt (F): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2019*	01.01.- 30.06.2020	01.04.- 30.06.2019*	01.04.- 30.06.2020
Erlöse aus der Vermietung		1.396,9	1.520,8	702,7	760,3
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		35,2	35,5	17,7	17,9
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	B7	1.432,1	1.556,3	720,4	778,2
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		226,7	317,6	72,2	159,2
Buchwert der veräußerten Immobilien		-194,7	-259,8	-57,6	-125,2
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		27,0	14,9	21,0	9,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	B8	59,0	72,7	35,6	43,5
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)		124,9	107,5	65,5	62,1
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-95,2	-83,7	-49,1	-45,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	B9	29,7	23,8	16,4	16,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B10	2.258,7	1.812,3	2.201,8	1.808,2
Aktivierete Eigenleistungen		309,9	297,5	171,4	156,4
Materialaufwand	B11	-693,1	-705,0	-358,6	-350,1
Personalaufwand		-265,3	-292,6	-131,4	-149,1
Abschreibungen und Wertminderungen		-1.935,9	-42,2	-1.919,4	-22,9
Sonstige betriebliche Erträge		51,9	63,0	27,6	27,7
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten		-9,9	-16,7	-4,4	-9,5
Gewinne aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten		1,2	0,9	0,1	-0,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-110,2	-132,1	-51,5	-64,5
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		-2,4	0,3	-2,5	0,3
Zinserträge	B12	3,5	14,7	2,1	1,0
Zinsaufwendungen	B13	-214,8	-215,1	-113,2	-113,1
Sonstiges Finanzergebnis	B14	-12,8	4,2	-8,9	1,4
Ergebnis vor Steuern		901,6	2.442,0	585,5	2.123,9
Ertragsteuern		-776,3	-823,9	-661,6	-717,4
Periodenergebnis		125,3	1.618,1	-76,1	1.406,5
davon entfallen auf:					
Anteilseigner von Vonovia		98,7	1.558,0	-86,5	1.360,5
Hybridkapitalgeber von Vonovia		14,8	14,8	7,4	7,4
Nicht beherrschende Anteilseigner		11,8	45,3	3,0	38,6
Ergebnis pro Aktie (verwässert und unverwässert) in €		0,19	2,87	-0,16	2,51

* Angepasst (siehe Erläuterungen Kapitel [A2] Anpassung der Vorjahresangaben).

Konzern- Gesamtergebnisrechnung

in Mio. €	01.01.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2020	01.04.- 30.06.2019	01.04.- 30.06.2020
Periodenergebnis	125,3	1.618,1	-76,1	1.406,5
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-6,0	9,2	-5,2	-4,0
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	2,0	-3,0	1,7	1,3
Realisierte Gewinne/Verluste	5,4	6,4	6,7	9,1
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	-0,2	-0,5	-1,4	-2,2
Ergebnis aus Cashflow Hedges	1,2	12,1	1,8	4,2
Änderungen der Periode	-27,6	-7,1	-14,8	155,8
Steuereffekt	-	2,0	-	-22,6
Ergebnis aus dem Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung	-27,6	-5,1	-14,8	133,2
Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können	-26,4	7,0	-13,0	137,4
Änderungen der Periode	30,5	-0,1	0,1	-0,2
Steuern auf Änderungen der Periode	-0,4	0,1	-	0,2
Ergebnis der EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis	30,1	-	0,1	-
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	-48,8	-9,4	-25,7	-9,4
Steuereffekt	16,2	3,1	8,5	3,1
Ergebnis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	-32,6	-6,3	-17,2	-6,3
Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können	-2,5	-6,3	-17,1	-6,3
Sonstiges Ergebnis	-28,9	0,7	-30,1	131,1
Gesamtergebnis	96,4	1.618,8	-106,2	1.537,6
davon entfallen auf:				
Anteilseigner von Vonovia	72,7	1.558,8	-115,0	1.491,7
Hybridkapitalgeber von Vonovia	14,8	14,8	7,4	7,4
Nicht beherrschende Anteilseigner	8,9	45,2	1,4	38,5

Konzernbilanz

Aktiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2019*	30.06.2020
Immaterielle Vermögenswerte		1.541,9	1.530,5
Sachanlagen		358,6	373,3
Investment Properties	D16	52.736,6	55.163,7
Finanzielle Vermögenswerte	F20	331,7	480,9
Sonstige Vermögenswerte		54,7	106,0
Latente Steueransprüche		59,3	59,4
Langfristige Vermögenswerte		55.082,8	57.713,8
Vorräte		8,8	8,6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		205,7	232,8
Finanzielle Vermögenswerte		0,7	0,7
Sonstige Vermögenswerte		138,0	213,6
Laufende Ertragsteueransprüche		84,7	61,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		500,7	949,2
Immobilienvorräte		358,3	448,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte		134,1	36,9
Kurzfristige Vermögenswerte		1.431,0	1.951,2
Summe Aktiva		56.513,8	59.665,0

Passiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2019*	30.06.2020
Gezeichnetes Kapital		542,3	542,3
Kapitalrücklage		8.239,7	8.237,7
Gewinnrücklagen		10.534,4	11.206,9
Sonstige Rücklagen		-8,1	-1,1
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia		19.308,3	19.985,8
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber		1.001,6	1.021,4
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia und der Hybridkapitalgeber		20.309,9	21.007,2
Nicht beherrschende Anteile		759,8	807,5
Eigenkapital	E17	21.069,7	21.814,7
Rückstellungen		662,4	664,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5,1	2,4
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E18	21.198,0	22.719,4
Derivate		74,1	80,4
Verbindlichkeiten aus Leasing	E19	442,6	465,6
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern		21,2	21,4
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung		44,4	45,9
Sonstige Verbindlichkeiten		26,1	27,2
Latente Steuerschulden		9.288,2	10.088,2
Langfristige Schulden		31.762,1	34.114,6
Rückstellungen		530,2	442,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		219,1	200,4
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E18	2.376,9	1.684,9
Derivate		41,0	41,4
Verbindlichkeiten aus Leasing	E19	28,3	27,1
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern		12,9	11,1
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung		117,8	115,5
Verbindlichkeiten aus Dividendenansprüchen		-	851,4
Sonstige Verbindlichkeiten		355,8	361,2
Kurzfristige Schulden		3.682,0	3.735,7
Schulden		35.444,1	37.850,3
Summe Passiva		56.513,8	59.665,0

* Angepasst (siehe Erläuterungen Kapitel [A2] Anpassung der Vorjahresangaben).

Konzern-Kapitalflussrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2020
Periodenergebnis		125,3	1.618,1
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B10	-2.258,7	-1.812,3
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	B9	-27,0	-14,9
Abschreibungen und Wertminderungen		1.935,9	42,2
Zinsaufwendungen/-erträge und sonstiges Finanzergebnis	B12/B13/B14	233,1	205,5
Ertragsteuern		776,3	823,9
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties	B8	-32,0	-57,8
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		1,0	-
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		1,7	-0,3
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		17,2	-122,7
Ertragsteuerzahlungen		2,0	-67,8
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		774,8	613,9
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		438,0	318,3
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten		695,2	0,2
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	D16	-1.176,9	-776,6
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte		-42,5	-222,0
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung erworbener liquider Mittel		-	-123,4
Zinseinzahlungen		4,1	3,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-82,1	-799,9

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2020
Kapitaleinzahlungen aus der Ausgabe neuer Aktien (einschließlich Agio)	E17	744,2	-
Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE und nicht beherrschende Anteilseigner	E17	-409,5	-1,9
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	E18	1.995,3	2.105,9
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	E18	-1.611,2	-1.244,4
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	E19	-13,1	-13,5
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen		-23,6	-14,2
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten		-18,4	-2,9
Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Abgang von nicht beherrschenden Anteilen		-435,5	-7,2
Zinsauszahlungen		-188,0	-187,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		40,2	634,5
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		732,9	448,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		547,7	500,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende *		1.280,6	949,2

* Davon mit Verfügungsbeschränkungen 176,4 Mio. € (30.06.2019: 66,9 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 2020	542,3	8.239,7	10.534,4	-52,2	41,2
Periodenergebnis			1.558,0		
Sonstiges Ergebnis					
Änderungen der Periode			-6,2	6,2	
Ergebniswirksame Reklassifizierung				5,9	0,0
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
Stand 1. Januar 2019	518,1	7.183,4	9.942,0	-63,3	284,8
Anwendung neuer IFRS Standards			-34,0		
latente Steuern auf die Anwendung neuer IFRS Standards			10,6		
Stand 1. Januar 2019 angepasst	518,1	7.183,4	9.918,6	-63,3	284,8
Periodenergebnis			98,7		
Sonstiges Ergebnis					
Änderungen der Periode			-32,1	-4,0	30,1
Ergebniswirksame Reklassifizierung				5,2	
Gesamtergebnis			66,6	1,2	30,1
Kapitalerhöhung	24,2				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		1.061,3			
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-4,6			
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-746,0		
Verkauf von EK-Instrumenten zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis			292,6		-292,6
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		-1,7	1,5		
Stand 30. Juni 2019	542,3	8.238,4	9.533,3	-62,1	22,3

Unterschiedsbetrag aus Währungs-umrechnung	Summe	Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	Eigenkapital der Hybridkapitalgeber von Vonovia	Eigenkapital der Anteilseigner und der Hybridkapitalgeber von Vonovia	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
2,9	-8,1	19.308,3	1.001,6	20.309,9	759,8	21.069,7
		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	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	2,5	-22,4
-2,2	-1,1	19.985,8	1.021,4	21.007,2	807,5	21.814,7
15,2	236,7	17.880,2	1.001,6	18.881,8	782,3	19.664,1
		-34,0		-34,0	-1,0	-35,0
		10,6		10,6	0,3	10,9
15,2	236,7	17.856,8	1.001,6	18.858,4	781,6	19.640,0
		98,7	14,8	113,5	11,8	125,3
-25,2	0,9	-31,2		-31,2	-2,9	-34,1
	5,2	5,2		5,2		5,2
-25,2	6,1	72,7	14,8	87,5	8,9	96,4
		24,2		24,2		24,2
		1.061,3		1.061,3		1.061,3
		-4,6		-4,6		-4,6
		-746,0		-746,0		-746,0
	-292,6					
		-0,2	5,0	4,8	-4,3	0,5
-10,0	-49,8	18.264,2	1.021,4	19.285,6	786,2	20.071,8

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 Firmensitz ist Bochum.

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2020 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 2020 ein gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 verkürzter Berichtsumfang gewählt.

2 Anpassung der Vorjahresangaben

Zum 30. Juni 2020 erfolgte die finale Allokation der Gesamtgegenleistung des Erwerbs der Hembla-Gruppe. Im Vergleich zur vorläufigen Allokation zum Stichtag 31. Dezember 2019 erfolgte zusätzlich der Ansatz eingebetteter Derivate in Form von Kündigungsoptionen in Höhe von 78,2 Mio. €. Gegenläufig wirkte der Ansatz von passiven latenten Steuern von 16,1 Mio. €. In der Folge des Ansatzes sank der Goodwill im Vergleich um 62,1 Mio. €. Die entsprechende Vorjahresangabe wurde zum Erstkonsolidierungszeitpunkt angepasst.

Im Vorjahr 2019 wurden darüber hinaus zur verbesserten Darstellung und Trennung der Zinserträge und Zinsaufwendungen Anpassungen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vorgenommen.

Seit dem 31. Dezember 2019 wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zusätzlich ein sonstiges Finanzergebnis ausgewiesen. Als Folge der Ausweisänderung sinken die

Finanzerträge (Zinserträge) in der Vorperiode 1. Januar bis 30. Juni 2019 um 9,1 Mio. € und die Finanzaufwendungen (Zinsaufwendungen) um 21,9 Mio. €. Dazu wurden die Währungseffekte in Höhe von -0,2 Mio. €, das Beteiligungsergebnis in Höhe von 9,1 Mio. €, die Transaktionskosten in Höhe von -19,5 Mio. € sowie die Bewertung von Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen in Höhe von -2,2 Mio. € in den Vorjahreszahlen gesondert als Sonstiges Finanzergebnis ausgewiesen.

3 Unternehmenszusammenschlüsse

Akquisition von Hembla

Am 23. September 2019 hat die Vonovia SE bekanntgegeben, einen Vertrag über den Kauf von 69,3% der Stimmrechte und 61,2% des Grundkapitals an der Hembla AB (publ), Stockholm, Schweden, („Hembla“) über ihre indirekte hundertprozentige Tochtergesellschaft HomeStar InvestCo AB (HomeStar) mit durch die Blackstone Group Inc. beratenen Fonds unterzeichnet zu haben. Die Parteien haben einen Kaufpreis von 215,00 SEK pro Aktie (unabhängig von der Aktienklasse) vereinbart. Der Vollzug der Transaktion bedurfte der Zustimmung der schwedischen Fusionskontrollbehörden, welche am 5. November 2019 erteilt wurde.

Der Erwerbszeitpunkt, an dem die Vonovia SE die Beherrschung über die Hembla-Gruppe erlangt hat, ist der 7. November 2019. An diesem Tag erfolgte die Abwicklung des Angebots. Bei der Transaktion handelt es sich um einen Unternehmenserwerb im Sinne des IFRS 3.

Am 8. November wurde die am 7. November 2019 eingereichte Angebotsunterlage zur Übernahme aller ausstehenden, nicht bereits von HomeStar gehaltenen Hembla-Aktien der Klasse B von der schwedischen Finanzaufsichtsbehörde genehmigt und registriert. Der Angebotspreis belief sich auf 215,00 SEK pro Aktie. Die Annahmefrist für das Angebot endete am 9. Dezember 2019 um 17:00 Uhr (MEZ); der Vollzug erfolgte am 16. Dezember 2019. Zudem hat HomeStar seit Bekanntgabe des Angebots bis zum

31. Dezember 2019 weitere Hembla-Aktien außerhalb dieses Angebots erworben.

Da die Erwerbe der Anteile zu gleichen Konditionen wie der Ankauf am 7. November 2019 erfolgte und die Ereignisse in einem inhaltlichen und zeitlichen Zusammenhang zueinanderstehen, ist von einem einheitlichen Geschäftsvorfall („linked transaction“) auszugehen.

Insgesamt war Vonovia damit per 31. Dezember 2019 Inhaber von 6.136.989 Hembla-Aktien der Klasse A und 81.282.426 Hembla-Aktien der Klasse B, was rund 95,3% der Stimmrechte und rund 94,1% des Grundkapitals von Hembla entspricht. Darüber hinaus hat Vonovia über ihre hundertprozentige Tochter, HomeStar, insgesamt 2.253.600 Optionsrechte von Hembla-Mitarbeitern erworben, die im Zuge von Hemblas Langzeit-Incentive-Programm im Jahr 2017 vergeben wurden.

Am 10. Dezember 2019 hat Vonovia bekanntgegeben, die Angebotsfrist bis zum 8. Januar 2020 um 17:00 Uhr (MEZ) zu verlängern, um den verbleibenden Aktionären, die das Angebot noch nicht angenommen haben, die Möglichkeit zu geben, dies zu tun.

Die im Rahmen des Ankaufs von Hembla verlängerte zweite Annahmefrist endete am 8. Januar 2020. Während dieser Annahmefrist wurde das Angebot von weiteren Aktionären von Hembla angenommen, die insgesamt 1.204.821 Hembla-Aktien der Klasse B hielten, was rund 1,0% der gesamten Stimmrechte und rund 1,3% des Aktienkapitals entspricht.

Darüber hinaus wurden bis zum 30. Juni 2020 weitere 242.333 Aktien der Klasse B am Markt erworben.

Da die Erwerbe der Anteile zu gleichen Konditionen wie der Ankauf am 7. November 2019 erfolgte und die Ereignisse in einem inhaltlichen und zeitlichen Zusammenhang zueinanderstehen, ist von einem einheitlichen Geschäftsvorfall („linked transaction“) auszugehen.

Insgesamt besitzt Vonovia über ihre hundertprozentige Tochter, Home Star, damit zum 30. Juni 2020 6.136.989 Aktien der Klasse A und 82.729.580 Aktien der Klasse B, was rund 96,4% der gesamten Stimmrechte und rund 95,6% des Grundkapitals an Hembla entspricht.

Im Zuge des am 18. Dezember 2019 beantragten und eingeleiteten Gesellschafterausschlussverfahrens (Squeeze-out) hat sich im Laufe des 1. Halbjahres 2020 das Schiedsgericht („Arbitration Panel“) konstituiert und der Vertretungsbeauftragte für die Minderheitsaktionäre („Trustee“) wurde bestellt. Nach der erfolgten Initiierung des Squeeze-out-Verfahrens kann dieses aufgrund schwedischer rechtlicher Bestimmungen nicht mehr einseitig durch eine Partei

abgebrochen werden. Im Ergebnis sind die Anteile zum Stichtag 30. Juni 2020 vollständig dem Konzern zuzurechnen. Das Delisting der Hembla-Stammaktien der Klasse B wurde durch die Nasdaq Stockholm am 19. Dezember 2019 bestätigt und der letzte Handelstag auf den 10. Januar 2020 festgelegt.

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

in Mrd. €	
Barkaufpreiskomponente	1,8
Gesamtgegenleistung	1,8

Die Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden (PPA) der Hembla-Gruppe zum Erstkonsolidierungszeitpunkt basiert dabei auf den Abschlusszahlen der Hembla-Gruppe zum 31. Oktober 2019 sowie bekannten notwendigen Anpassungen auf die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden.

Die Bewertung der Investment Properties basiert auf der Fair-Value-Ermittlung vom 30. September 2019, welche durch Savills Sweden AB im Auftrag von Hembla durchgeführt wurde. Da zwischen dem 30. September 2019 und dem Erwerbsstichtag keine materiellen Veränderungen des Marktumfelds erkennbar waren, wurde auf den Erwerbsstichtag einzig das Mengengerüst angepasst.

Der Fair Value der Darlehen wurde als Summe der auf den Erwerbszeitpunkt diskontierten Beträge der zukünftigen Zahlungsströme mittels einer DCF-Methodik 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.

In den Darlehensverträgen von Hembla wurden sogenannte eingebettete Derivate in Form von Kündigungsoptionen identifiziert, die zu vorab festgelegten Konditionen (Zahlung einer Exit-Fee) ausgeübt werden können. In Übereinstimmung mit IFRS 9 B.4.3.5 (e) erfolgte im Zugangszeitpunkt der zugrunde liegenden Darlehensverträgen eine Analyse, ob die eingebetteten Kündigungsoptionen getrennt vom Darlehensvertrag zu bewerten und zu bilanzieren sind.

In einigen Fällen wurde eine getrennte Bewertung und Bilanzierung der Kündigungsoptionen vorgenommen, da der Ausübungspreis der jeweiligen Option und der Buchwert des zugrunde liegenden Darlehens wesentlich voneinander abweichen.

Die Bewertung der Kündigungsoptionen erfolgt in diesen Fällen zum Fair Value.

Die bei Hembla bestehenden Zinsderivate werden nach Maßgabe des IFRS 9 ebenfalls zum Fair Value bewertet.

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

in Mrd. €	
Investment Properties	3,2
Liquide Mittel	0,1
Sonstige Vermögenswerte	0,1
Sonstige Aktiva zu Zeitwerten	0,0
Summe Vermögenswerte	3,4
Nicht beherrschende Anteile	0,1
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	1,8
Latente Steuerschulden	0,3
Sonstige Passiva zu Zeitwerten	0,0
Summe Schulden	2,2
Nettovermögen zu Zeitwerten	1,2
Gegenleistung	1,8
Goodwill	0,6

Im Vergleich zur vorläufigen Allokation der Gesamtgegenleistung zum Stichtag 31. Dezember 2019 erfolgte zum 30. Juni 2020 zusätzlich der Ansatz eingebetteter Derivate in Form von Kündigungsoptionen in Höhe von 78,2 Mio. €. Gegenläufig wirkte der Ansatz von passiven latenten Steuern von 16,1 Mio. €. In der Folge des Ansatzes sank der Goodwill im Vergleich um 62,1 Mio. €. Die entsprechende Vorjahresangabe wurde zum Erstkonsolidierungszeitpunkt angepasst.

Der Goodwill repräsentiert Synergien aus der künftigen Zusammenarbeit der Hembla-Gruppe mit Vonovia, insbesondere durch die gemeinsame Verwaltung und der Bewirtschaftung der schwedischen Bestände von Vonovia, der partiellen Übertragung der Geschäftsstrategie von Vonovia insbesondere im Hinblick auf die Property- und Portfoliomanagementstrategie, die Nutzung des Modernisierungsprozess-Know-how sowie die Value-add-Strategie mit Blick auf die Ausweitung der Wertschöpfungskette.

Akquisition der Bien Ries GmbH

Am 5. März 2020 hat die Vonovia SE bekanntgegeben, einen Vertrag über den Erwerb sämtlicher Anteile an der Bien-Ries GmbH, Hanau, Deutschland, („Bien-Ries“) über ihre hundertprozentige Tochtergesellschaft Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH unterzeichnet zu haben.

Der Erwerbszeitpunkt, an dem die Vonovia SE die Beherrschung über die Bien-Ries-Gruppe erlangt hat, ist der 2. April 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 vorläufigen Kaufpreisallokation setzt sich die übertragene Gegenleistung des Unternehmenserwerbs wie folgt zusammen:

in Mio. €	
Barkaufpreiskomponente	97,5
Bedingte Gegenleistung	11,4
Gesamtgegenleistung	108,9

Die bedingte Gegenleistung bezieht sich auf den zum aktuellen Zeitpunkt noch unsicheren Umfang und Realisationszeitpunkt eines Developmentprojekts. Der berücksichtigte Wert für die bedingte Gegenleistung entspricht ihrem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt.

Die vorläufige Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden (PPA) der Bien-Ries-Gruppe zum Erstkonsolidierungszeitpunkt basiert auf den Abschlusszahlen der Bien-Ries-Gruppe zum 31. März 2020 sowie bekannten notwendigen Anpassungen auf die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden.

Als Vorratsvermögen werden anteilig Grundstücke und Developmentprojekte ausgewiesen, die für den Verkauf vorgesehen, jedoch noch nicht beurkundet sind. Die Bewertung dieser Developmentprojekte basiert auf der Fair-Value-Ermittlung zum 31. März 2020, welche durch CBRE im Auftrag von Vonovia durchgeführt wurde. Darüber hinaus wurden für die Bewertung der bereits beurkundeten Developmentprojekte die geschätzten Fertigstellungskosten sowie der laufende Projektfortschritt herangezogen. Auf dieser Basis wurde der Wert der Vertragsvermögenswerte gemäß IFRS 15 ermittelt.

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

in Mio. €

Immaterielle Vermögenswerte	7,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21,9
Liquide Mittel	3,3
Immobilienvorräte	126,8
Sonstige Aktiva zu Zeitwerten	4,4
Summe Vermögenswerte	163,5
Rückstellungen	8,9
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	29,6
Latente Steuerschulden	24,8
Sonstige Passiva zu Zeitwerten	6,9
Summe Schulden	70,2
Nettovermögen zu Zeitwerten	93,3
Gegenleistung	108,9
Goodwill	15,6

Der Goodwill repräsentiert Synergien aus der künftigen Integration der Bien-Ries-Gruppe, insbesondere durch die Nutzung des Developmentprozess-Know-how sowie der Optimierung der Kostenstrukturen.

Seit April 2020 erzielte die Bien-Ries-Gruppe Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development) in Höhe von 19,4 Mio. € sowie einen Ergebnisbeitrag im Sinne des Ergebnisses vor Bewertung von Investment Properties, Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA IFRS) in Höhe von 0,4 Mio. €. Wenn die Bien-Ries-Gruppe bereits zum 1. Januar 2020 vollkonsolidiert worden wäre, hätte sie zu den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development) mit 23,4 Mio. € sowie zum EBITDA IFRS mit -7,0 Mio. € beigetragen.

Der Bruttobuchwert der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrug 21,8 Mio. €. Dieser Wert umfasst insbesondere die Vertragsvermögenswerte gemäß IFRS 15. Aufgrund der Vertragsbedingungen im Developmentgeschäft sind keine gesonderten Wertminderungen auf die entsprechenden Forderungen zu berücksichtigen, sodass der Bruttobetrag dem beizulegenden Zeitwert entspricht.

Im Geschäftsjahr 2020 sind in Bezug auf die Akquisition der Bien-Ries-Gruppe Transaktionskosten in Höhe von 0,9 Mio. € erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst worden.

4 Währungsumrechnung

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

Basis: 1 €	Stichtagskurs		Periodendurchschnitt	
	31.12.2019*	30.06.2020	01.01.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2020
HUF - Ungarische Forint	324,34	-	320,42	-
SEK - Schwedische Krone	10,45	10,49	10,52	10,66
USD - US-Dollar	1,12	1,12	1,13	1,10

* Der Stichtagskurs für die Ungarische Forint ist für 2019 für den 31. Mai 2019 ermittelt, da die Gesellschaften seit dem 31. Mai 2019 nicht mehr in den Konsolidierungskreis einbezogen werden.

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 2019 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 2020 neu anzuwendenden Standards und Interpretationen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 2. Juli 2020 hat die Vonovia Finance B.V. zwei Anleihen über insgesamt 1,5 Mrd. € platziert. Die Anleihen mit Laufzeiten von 6 und 10 Jahren sind durchschnittlich mit 0,8% verzinst. Auszahlungsdatum war der 9. Juli 2020.

Die Berlin Hyp stellt der Vonovia Finance B.V. eine besicherte Finanzierung über 184 Mio. € mit 10-jähriger Laufzeit zur Verfügung, die im Juli 2020 zur Auszahlung kam.

Bis zum Ablauf des 20. Juli 2020 haben sich Aktionäre mit insgesamt 40,7 % der dividendenberechtigten Aktien für die angebotene Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Der am 17. Juli 2020 festgelegte Bezugspreis beträgt 52,438 €. Im Zuge der ausstehenden Kapitalerhöhung werden daher 6.613.688 neue Aktien ausgegeben, wodurch die Gesamtanzahl der Aktien auf 548.887.299 steigen wird. Das Eigenkapital der Gesellschaft wird durch die ausstehende Kapitalerhöhung um 346.808.571,34 € steigen. Der Gesamtbetrag der auszuschüttenden Bardividende beträgt 504.560.997,93 €.

Abschnitt (B): Periodenerfolg

Die Vorjahreszahlen sind aufgrund der erfolgten Akquisitionen nur bedingt vergleichbar.

7 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	01.01.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2020
Mieteinnahmen	1.016,2	1.134,2
Betriebskosten	380,7	386,6
Erlöse aus der Vermietung	1.396,9	1.520,8
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	35,2	35,5
	1.432,1	1.556,3

8 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in Mio. €	01.01.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2020
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	110,4	153,2
Buchwert der veräußerten Investment Properties	-78,4	-95,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	32,0	57,8
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	116,3	164,4
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-116,3	-164,4
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	27,0	14,9
Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	27,0	14,9
	59,0	72,7

Die Wertanpassung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, für die ein Kaufvertrag geschlossen wurde, aber noch kein Besitzübergang erfolgt ist, führte zum 30. Juni 2020 zu einem positiven Ergebnis von 14,9 Mio. € (1. Halbjahr 2019: 27,0 Mio. €).

9 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development) in Höhe von 107,5 Mio. € (1. Halbjahr 2019: 124,9 Mio. €) setzen sich zusammen aus 74,5 Mio. € (1. Halbjahr 2019: 97,5 Mio. €) zeitraumbezogenen Erlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten sowie 33,0 Mio. € (1. Halbjahr 2019: 27,4 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 2020 zu einem positiven Ergebnis in Höhe von 1.812,3 Mio. € (1. Halbjahr 2019: 2.258,7 Mio. €; siehe Erläuterungen Kapitel [D16] Investment Properties). Hierin enthalten sind -2,8 Mio. € (1. Halbjahr 2019: 3,9 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 2020 ein Bewertungseffekt in Höhe von 26,2 Mio. € (1. Halbjahr 2019: 17,7 Mio. €).

Feststellbare Auswirkungen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie auf die Verkehrswerte der Investment Properties zum 30. Juni 2020 wurden nicht identifiziert.

Für Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties wird auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2019 verwiesen.

11 Materialaufwand

in Mio. €	01.01.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2020
Aufwendungen für Betriebskosten	360,6	384,6
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	287,4	270,3
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	45,1	50,1
	693,1	705,0

12 Zinserträge

in Mio. €	01.01.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2020
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1,0	0,9
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2,5	13,8
	3,5	14,7

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge enthalten Erträge aus einer Bondemission über Pari in Höhe von 11,9 Mio. € (1. Halbjahr 2019: 0,0 Mio. €).

13 Zinsaufwendungen

in Mio. €	01.01.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2020
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	175,0	185,9
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	6,6	7,5
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-12,8	-26,3
Effekte aus der Bewertung von Swaps	27,9	34,0
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen	7,5	2,9
Zinsanteil Zuführung Rückstellungen	4,8	2,9
Zinsaufwand Leasing	7,0	7,6
Sonstige Finanzaufwendungen	-1,2	0,6
	214,8	215,1

14 Sonstiges Finanzergebnis

in Mio. €	01.01.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2020
Währungseffekte	-0,2	-0,1
Beteiligungsergebnis	9,1	9,3
Transaktionskosten	-19,5	-4,2
Bewertung von Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	-2,2	-0,8
	-12,8	4,2

Das Beteiligungsergebnis beinhaltet Finanzerträge aus der Vereinnahmung von Gewinnen aus der Beteiligung an der AVW GmbH & Co. KG, Hamburg, in Höhe von 9,3 Mio. € (1. Halbjahr 2019: 8,2 Mio. €) für das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr.

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.-30.06.2020								
Segmenterlöse	1.132,9	760,4	195,0	107,5	2.195,8	122,6	-337,0	1.981,4
davon externe Erlöse	1.132,9	131,2	195,0	107,5	1.566,6	122,6	292,2	1.981,4
davon interne Erlöse		629,2			629,2		-629,2	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-161,4		-161,4	-98,4		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			20,9		20,9	8,7		
Aufwendungen für Instandhaltung	-154,7				-154,7			
Herstellkosten Development				-83,7	-83,7			
Operative Kosten	-196,8	-692,8	-6,4	-5,2	-901,2	-2,6	320,9	
Bewertungsergebnis Development to hold**				26,5	26,5		-26,5	
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.

** Ohne Berücksichtigung von aktivierten Fremdkapitalzinsen in Höhe von 0,3 Mio. € (1. Halbjahr 2019: 0,0 Mio. €).

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
01.01.-30.06.2019								
Segmenterlöse	1.014,8	760,9	174,9	124,9	2.075,5	51,8	-343,6	1.783,7
davon externe Erlöse	1.014,8	134,9	174,9	124,9	1.449,5	51,8	282,4	1.783,7
davon interne Erlöse		626,0			626,0		-626,0	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-145,8		-145,8	-48,9		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			21,3		21,3	5,9		
Aufwendungen für Instandhaltung	-147,0				-147,0			
Herstellkosten Development				-95,2	-95,2			
Operative Kosten	-143,8	-685,2	-8,0	-16,7	-853,7	-2,8	319,8	
Bewertungsergebnis Development to hold				17,7	17,7		-17,7	
Adjusted EBITDA Total	724,0	75,7	42,4	30,7	872,8	6,0	-41,5	837,3
Sondereinflüsse								-25,3
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien								-0,3
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen								0,2
EBITDA IFRS								811,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties								2.258,7
Abschreibungen und Wertminderungen								-1.935,9
Erträge aus übrigen Beteiligungen								-9,0
Zinserträge								3,5
Zinsaufwendungen								-214,8
Übriges Finanzergebnis								-12,8
EBT								901,6
Ertragsteuern								-776,3
Periodenergebnis								125,3

* 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.

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

in Mio. €	01.01.-30.06.2019	01.01.-30.06.2020
Akquisitionskosten inkl. Integrationskosten*	11,6	22,1
Abfindungen/Altersteilzeitprogramme	8,9	7,2
Geschäftsmodelloptimierung/Entwicklung neuer Geschäftsfelder	0,6	8,6
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	4,2	-
Summe Sondereinflüsse	25,3	37,9

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

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	Summe
01.01.-30.06.2020						
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	289,4	0,1	-	-0,2	-	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	11,0	24,3	-	0,2	-	35,5
Erlöse aus Verträgen mit Kunden	300,4	24,4	104,5	107,5	48,7	585,5
davon zeitraumbezogen				74,5		74,5
davon zeitpunktbezogen	300,4	24,4	104,5	33,0	48,7	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	1.230,2	0,9	90,5	0,4	73,9	1.395,9
Umsatzerlöse	1.530,6	25,3	195,0	107,9	122,6	1.981,4

01.01.-30.06.2019

Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	314,7	0,2	-	0,1	-	315,0
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	-	-	86,0	-	24,4	110,4
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	-	-	-	124,9	-	124,9
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	7,2	27,9	-	0,1	-	35,2
Erlöse aus Verträgen mit Kunden	321,9	28,1	86,0	125,1	24,4	585,5
davon zeitraumbezogen				97,7		97,7
davon zeitpunktbezogen	321,9	28,1	86,0	27,4	24,4	487,8
Erlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	1.014,8	1,0	-	0,4	-	1.016,2
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)*	65,7	-	-	-	-	65,7
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien (IFRS 5)	-	-	88,9	-	27,4	116,3
Andere Umsatzerlöse	1.080,5	1,0	88,9	0,4	27,4	1.198,2
Umsatzerlöse	1.402,4	29,1	174,9	125,5	51,8	1.783,7

* Beinhaltet Grundsteuern und Gebäudeversicherungen.

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	
	30.06.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020
Deutschland	1.504,2	1.648,6	44.969,4	47.417,6
Österreich	213,3	168,2	3.067,9	3.166,1
Schweden	66,0	164,5	6.777,8	6.852,0
Frankreich			104,1	104,1
Sonstige Länder	0,2	0,1	88,1	114,6
Summe	1.783,7	1.981,4	55.007,3	57.654,4

Abschnitt (D): Vermögen

16 Investment Properties

in Mio. €

Stand 1. Januar 2020	52.736,6
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	1,3
Zugänge	197,6
Aktivierete Modernisierungskosten	508,6
Erhaltene Zuschüsse	-6,8
Sonstige Umbuchungen	0,2
Umbuchungen von Sachanlagen	5,7
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	40,3
Umbuchungen von Vorräten in Bau	36,4
Umbuchungen zu Vorräten in Bau	-0,6
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,7
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-67,9
Abgänge	-95,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	1.812,3
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	14,9
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-19,8
Stand: 30. Juni 2020	55.163,7
Stand 1. Januar 2019	43.490,9
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	3.202,9
Zugänge	1.201,8
Aktivierete Modernisierungskosten	1.117,6
Erhaltene Zuschüsse	-14,2
Sonstige Umbuchungen	-2,8
Umbuchungen von Sachanlagen	11,1
Umbuchungen zu Sachanlagen	-3,3
Umbuchungen von Vorräten in Bau	5,4
Umbuchungen zu Vorräten in Bau	-21,8
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	4,5
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-316,1
Abgänge	-158,2
Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-4,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	4.131,5
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	59,7
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	32,4
Stand: 31. Dezember 2019	52.736,6

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 2019.

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 Teilen in Zusammenarbeit mit Malmöbyggnadsfastigheter AB) in die Zwischenbilanz. Auch die Verkehrswerte für das Portfolio in Schweden wurden anhand eines DCF-Verfahrens ermittelt.

Aufgrund der im 1. Halbjahr 2020 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 sechs 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 mehr als zwei Dritteln 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 weniger als 0,1 % vom internen Bewertungsergebnis ab.

Für den nicht neu bewerteten Bestand wird die um Aktivierungen fortgeschriebene Bewertung vom Jahresende 2019 beibehalten.

Derzeit beobachten wir eine stabile Nachfrage für Mietwohnungen und keine negativen Effekte auf die Verkehrswerte durch die Corona-Pandemie. Mögliche Effekte auf das künftige Preisgeschehen hängen stark von dem weiteren Verlauf der Pandemie und den damit verbundenen wirtschaftlichen Gegebenheiten ab und sind derzeit nicht verlässlich zu prognostizieren. So könnten Wohnimmobilien als vergleichsweise sichere Anlagenform weiter an Bedeutung gewinnen. Je nach Dauer und Umfang einer möglichen Rezession könnte sich aber auch die Nachfrage nach Wohnimmobilien ändern. Das Marktgeschehen wird hierbei kontinuierlich durch Vonovia beobachtet.

Das Berliner Abgeordnetenhaus hat Ende Januar 2020 das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mietendeckel) beschlossen. Dieses trat im Februar 2020 in Kraft. Die Verfassungskonformität des Gesetzes ist weiterhin umstritten. Unter dem Vorbehalt der verfassungsmäßigen Gültigkeit des Mietendeckels sind zukünftige Mieteinnahmen oder Mietentwicklungen bis in das Jahr 2025 zu reduzieren. Dieses könnte sich negativ auf die Verkehrswerte auswirken. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass sich in der Folge rückläufige Leerstandsquoten und Fluktuation sowie geringere Renditeanforderungen von Investoren (Yield Compression) kompensatorisch auf die Verkehrswerte auswirken werden. Über die ausgewiesenen Sensitivitäten im Anhang dieses Berichts sind mögliche Auswirkungen abschätzbar. Aktuell sind keine Auswirkungen auf die Verkehrswerte erkennbar.

Der Immobilienbestand von Vonovia findet sich in den Bilanzpositionen Investment Properties, Sachanlagen (selbstgenutzte Immobilien), Immobilienvorräte, vertragliche Vermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte. Der Verkehrswert des Portfolios mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen, Projektentwicklungen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 30. Juni 2020 auf 55.698,6 Mio. € (31.12.2019: 53.316,4 Mio. €). Dies entspricht für die bebauten Grundstücke (Gesamtbestand inklusive Österreich und Schweden) einer Nettoanfangsrendite in Höhe von 3,0 % (31.12.2019: 3,1 %). Für Deutschland resultiert daraus für den Bestand ein Ist-Mieten-Multiplikator von 24,4 (31.12.2019: 23,5) und ein Marktwert pro m² in Höhe von 1.992 € (31.12.2019: 1.893 € pro m²). Der Ist-Mieten-Multiplikator liegt für den Bestand in Österreich bei 25,3 (31.12.2019: 24,7) und einem Marktwert pro m² von 1.496 € (31.12.2019: 1.455 € pro m²), für Schweden bei 17,2 (31.12.2019: 17,1) und einem Marktwert pro m² von 1.938 € (31.12.2019: 1.899 € pro m²).

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. €)
30.06.2020				
Berlin	7.593,4	0,0	6,8	7.586,6
Rhein-Main-Gebiet	4.657,1	2,4	5,9	4.648,8
Rheinland	3.996,0	1,2	7,7	3.987,1
Südliches Ruhrgebiet	4.181,4	4,0	4,2	4.173,2
Dresden	3.903,2	0,2	6,6	3.896,5
Hamburg	2.910,5	0,1	2,9	2.907,5
München	2.361,9	2,9	4,0	2.355,1
Stuttgart	2.211,5	0,5	2,1	2.208,8
Kiel	2.284,2	0,0	2,7	2.281,5
Hannover	1.990,6	1,6	2,3	1.986,7
Nördliches Ruhrgebiet	1.738,5	3,4	5,3	1.729,8
Bremen	1.279,4	0,0	1,9	1.277,6
Leipzig	992,6	0,1	1,1	991,5
Westfalen	959,5	0,0	1,2	958,3
Freiburg	673,3	0,0	2,0	671,3
Sonstige strategische Standorte	2.950,3	1,9	4,3	2.944,1
Gesamt strategische Standorte	44.683,4	18,3	61,0	44.604,4
Non-Strategic Standorte	598,6	10,2	0,5	587,9
Vonovia Deutschland	45.282,0	28,6	61,2	45.192,1
Vonovia Schweden**	5.762,1	0,0	0,0	5.762,1
Vonovia Österreich**	2.726,4	6,1	0,0	2.720,3

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 1.928,1 Mio. €, davon 582,3 Mio. € unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte, 400,0 Mio. € Anlagen im Bau, 599,1 Mio. € Development und 346,7 Mio. € Sonstige.

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

Der Ansatz der Inflationsrate beträgt im DCF-Verfahren 1,6 %. Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties belief sich im 1. Halbjahr 2020 auf 1.812,3 Mio. € (31.12.2019: 4.131,5 Mio. €). Für das österreichische Portfolio wurde für 53,7 % des Bestands ein Verkaufsszenario mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 2.151 € pro m² angenommen.

Erläuterungen zu Vorjahresangaben können dem Geschäftsbericht 2019 der Vonovia SE entnommen werden.

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

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
262,0	14,1	7,8	1,6%	1,2%	3,9%	2,2%
280,0	14,1	9,1	1,8%	1,1%	4,7%	3,0%
278,0	13,8	8,1	1,7%	1,9%	5,0%	3,4%
276,0	12,8	6,9	1,5%	2,6%	4,9%	3,6%
247,0	14,3	6,8	1,7%	2,2%	4,9%	3,4%
266,0	14,4	8,3	1,6%	1,3%	4,5%	3,2%
269,0	14,0	11,1	1,9%	0,6%	4,5%	2,8%
278,0	14,5	9,1	1,8%	1,3%	4,9%	3,2%
268,0	14,9	7,3	1,7%	1,6%	5,0%	3,6%
268,0	14,2	7,3	1,7%	2,1%	4,8%	3,4%
274,0	13,3	6,3	1,2%	3,3%	5,4%	4,5%
274,0	13,5	6,9	1,8%	2,1%	4,9%	3,3%
261,0	15,0	6,6	1,8%	2,9%	5,0%	3,5%
270,0	13,2	7,0	1,5%	1,9%	5,0%	3,7%
277,0	15,2	8,3	1,7%	1,1%	4,5%	3,0%
273,0	14,1	7,4	1,6%	2,3%	5,1%	3,7%
269,0	14,0	7,6	1,6%	1,9%	4,8%	3,2%
272,0	14,7	7,5	1,6%	2,4%	4,8%	3,2%
269,0	14,0	7,6	1,6%	1,9%	4,8%	3,2%
n. a.	n. a.	9,8	1,7%	0,9%	5,4%	3,8%
n. a.	19,1	5,5	1,4%	1,7%	5,5%	n. a.

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

Eine geänderte Wohnungsnachfrage kann darüber hinaus auch Einfluss auf das Risiko der erwarteten Zahlungsströme nehmen, das 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 Multiplikation der prozentualen Auswirkung mit dem Verkehrswert der Investment Properties.

	Wertänderung in % bei geänderten Parametern		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/ Inflation
Regionalmarkt	-10 %/10 %	-10 %/10 %	-0,5 %/+0,5 %-Punkte
30.06.2020			
Berlin	0,6/-0,6	1,9/-1,9	7,2/-7,0
Rhein-Main-Gebiet	0,5/-0,5	1,4/-1,4	3,2/-3,4
Rheinland	0,5/-0,5	1,7/-1,7	3,6/-3,8
Südliches Ruhrgebiet	0,8/-0,8	2,1/-2,1	4,5/-4,7
Dresden	0,7/-0,7	2,1/-2,1	4,6/-4,7
Hamburg	0,5/-0,5	1,7/-1,7	4,1/-4,2
München	0,3/-0,3	1,1/-1,2	3,5/-3,7
Stuttgart	0,5/-0,5	1,4/-1,4	3,2/-3,3
Kiel	0,7/-0,7	2,1/-2,1	4,3/-4,5
Hannover	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,3/-4,4
Nördliches Ruhrgebiet	0,9/-0,9	2,7/-2,7	4,5/-4,6
Bremen	0,7/-0,7	2,0/-2,0	5,0/-5,1
Leipzig	0,7/-0,7	2,2/-2,1	4,9/-4,9
Westfalen	0,7/-0,7	2,2/-2,2	4,2/-4,4
Freiburg	0,5/-0,5	1,7/-1,7	4,0/-4,1
Sonstige strategische Standorte	0,6/-0,6	2,0/-2,0	3,8/-3,9
Gesamt strategische Standorte	0,6/-0,6	1,8/-1,8	4,5/-4,6
Non-Strategic Standorte	0,6/-0,6	2,3/-2,3	6,5/-6,5
Vonovia Deutschland	0,6/-0,6	1,8/-1,8	4,6/-4,6
Vonovia Schweden*	n. a.	n. a.	1,2/-1,2
Vonovia Österreich*	n. a.	0,4/-0,4	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

17 Eigenkapital

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 30. Juni 2020 wurde für das Geschäftsjahr 2019 eine Dividende in Höhe von 1,57 € pro Aktie beschlossen, in Summe 851,4 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. Es ist beabsichtigt, die Aktiendividende aus dem genehmigten Kapital

der Gesellschaft nach § 5b der Satzung der Gesellschaft („Genehmigtes Kapital 2018“) zu bedienen. Die Aktionäre müssen sich jedoch zunächst bis zum Ablauf des 20. Juli 2020 dafür entscheiden, ob sie eine Bardividende, oder die angebotene Aktiendividende wählen. Der Bezugspreis für die neu auszugebenden Aktien wird im Laufe des 17. Juli 2020 festgelegt.

Wertänderung in % bei geänderten Parametern

	Marktmiete Wohnen	Markt- mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- und Kapitalisierungszins Gesamt
	-2 %/+2 %	-0,2 %/+0,2 %-Punkte	-1 %/+1 %-Punkte	-0,25 %/+0,25 %-Punkte
	-2,2/2,2	-9,9/12,8	1,5/-1,7	14,0/-10,9
	-2,3/2,3	-7,2/8,5	1,0/-1,5	9,0/-7,6
	-2,3/2,3	-6,9/8,0	1,6/-1,6	8,3/-7,1
	-2,5/2,5	-7,0/8,1	1,9/-1,9	7,7/-6,7
	-2,5/2,5	-7,2/8,3	1,8/-1,8	8,2/-7,1
	-2,3/2,3	-7,5/8,8	1,2/-1,7	9,2/-7,7
	-2,1/2,1	-8,1/9,6	0,7/-1,5	10,6/-8,8
	-2,2/2,2	-7,0/8,1	1,3/-1,5	8,5/-7,3
	-2,4/2,5	-6,9/8,0	1,8/-1,8	7,8/-6,7
	-2,3/2,4	-7,1/8,3	1,7/-1,7	8,3/-7,1
	-2,6/2,6	-6,0/6,7	2,1/-2,1	6,1/-5,4
	-2,3/2,4	-7,6/8,9	1,8/-1,8	8,8/-7,5
	-2,4/2,5	-7,2/8,4	1,8/-1,8	8,2/-7,0
	-2,4/2,3	-6,7/7,6	1,8/-1,9	7,4/-6,6
	-2,3/2,3	-7,7/9,1	1,2/-1,6	9,3/-7,8
	-2,4/2,4	-6,6/7,5	1,7/-1,7	7,5/-6,5
	-2,3/2,3	-7,6/9,0	1,5/-1,7	9,3/-7,8
	-2,6/2,5	-9,2/10,9	1,9/-1,9	11,4/-9,5
	-2,3/2,3	-7,6/9,0	1,5/-1,7	9,3/-7,8
	-3,0/3,0	-1,4/1,4	0,8/-1,2	7,4/-6,4
	-0,3/0,3	-0,9/1,0	0,9/-0,9	4,6/-4,2

18 Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2019		30.06.2020	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	6.853,9	549,1	7.239,8	324,3
gegenüber anderen Kreditgebern	14.344,1	1.727,6	15.479,6	1.247,8
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	100,2	-	112,8
	21.198,0	2.376,9	22.719,4	1.684,9

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 38,5 Mio. € (31.12.2019: 37,8 Mio. €) unter dem bilanzierten Wert.

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

in Mio. €	31.12.2019	30.06.2020
Unternehmensanleihe (US-Dollar)*	185,0	185,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	13.652,3	14.551,7
Commercial Paper*	300,0	-
Schuldscheindarlehen*	50,0	50,0
Portfoliofinanzierungen		
Pfandbriefbank, Landesbank Baden-Württemberg*	500,0	500,0
Berlin Hannoversche Hypothekenbank, Hessische Landesbank*	461,8	461,8
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank (Landesbank Berlin)*	499,4	499,4
Landesbank Baden-Württemberg*	-	300,0
Berlin Hannoversche Hypothekenbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden-Württemberg*	293,4	-
Deutsche Hypothekenbank*	157,5	154,8
Commerzbank*	168,0	168,0
ING Diba AG*	-	100,0
Sparkasse Berlin*	-	100,0
Nordrheinische Ärzteversorgung*	27,7	27,2
Norddeutsche Landesbank*	30,5	-
	79,7	79,1
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank Buwog Lüneburg*	18,7	18,5
UniCredit - HVB Buwog Berlin*	28,0	27,7
UniCredit - HVB Buwog Kreuzberg*	3,5	-
UniCredit - HVB Buwog Kiel*	15,3	15,1
UniCredit - HVB Tempelhofer Feld*	21,3	21,0
Hypothekendarlehen**	6.912,9	7.014,8
	23.405,0	24.274,1

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

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

Rückzahlung von Unternehmensanleihen

Vonovia hat am 30. März 2020 eine durch die niederländische Tochtergesellschaft Vonovia Finance B.V. ausgegebene Anleihe mit einem ausstehenden Restkapital von 300,6 Mio. € vollständig zurückgezahlt.

Rückzahlung von Commercial Paper

Am 28. Februar 2020 wurden 300 Mio. € aus dem Commercial Paper Program, die die niederländische Tochter Vonovia Finance B.V. für den Vonovia Konzern aufgenommen hatte, zurückgeführt. Damit ist das Commercial Paper Program komplett zurückgeführt.

Rückzahlung besicherter Finanzierung

Planmäßig wurde eine besicherte Finanzierung mit einem Restkapital von 290 Mio. € an ein Konsortium von Berlin Hyp, Berliner Sparkasse und Landesbank Baden-Württemberg zum 30. Juni 2020 zurückgeführt.

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 30. Januar 2020 eine bis März 2026 laufende EMTN-Anleihe in Höhe von 500 Mio. € um 200 Mio. € erhöht.

Am 31. März 2020 hat Vonovia zwei Anleihen im Volumen von insgesamt 1 Mrd. € platziert. Die neuen Anleihen werden durchschnittlich mit 1,9 % verzinst und haben eine Laufzeit von 4 bzw. 10 Jahren.

Neue Portfoliofinanzierungen

Die Vonovia Finance B.V. hat für Vonovia besicherte Finanzierungen über 300 Mio. € mit der Landesbank Baden-Württemberg im Februar 2020 sowie über 100 Mio. € mit der ING Bank, einer Niederlassung der ING-DiBa AG, und über 100 Mio. € mit der Berliner Sparkasse jeweils im März 2020 aufgenommen. Die Laufzeit beträgt jeweils 10 Jahre.

19 Leasingverhältnisse

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen zum 30. Juni 2020 im Vergleich zum Vorjahr.

Entwicklung der Nutzungsrechte

in Mio. €	31.12.2019	30.06.2020
Nutzungsrechte		
Erbbaurechte	1.223,7	1.236,4
Zwischenmietverträge	1,1	1,4
Nutzungsrechte in den Investment Properties	1.224,8	1.237,8
Anmietung Grundstücke zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	26,2	27,5
Anmietungsverträge	21,4	22,6
Wärmelieferverträge	19,7	18,8
KFZ-Leasing	6,3	4,2
Pacht-/Gestattungsverträge	2,4	3,2
IT-Leasing	4,4	3,6
Nutzungsrechte in den Sachanlagen	80,4	79,9
	1.305,2	1.317,7

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

Entwicklung der Leasingverbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2019		30.06.2020	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Verbindlichkeiten aus Leasing				
Erbbaurechte (IAS 40)	378,0	10,6	400,4	10,5
Zwischenmietverträge	0,2	0,9	0,5	0,9
Anmietung Grundstücke zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	26,4	0,1	27,4	0,1
Anmietungsverträge	14,8	6,8	15,4	7,5
Wärmelieferverträge	18,0	1,9	17,0	1,9
KFZ-Leasing	1,6	4,7	1,1	3,0
Pacht-/Gestattungsverträge	0,6	1,8	1,4	1,8
IT-Leasing	3,0	1,5	2,3	1,4
	442,6	28,3	465,6	27,1

Abschnitt (F): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

20 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Bewertungskategorien und Klassen:

in Mio. € Buchwerte
30.06.2020

Vermögenswerte

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	949,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	65,9
Forderungen aus Vermietung	41,4
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10,8
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten (Development)	114,7
Finanzielle Vermögenswerte	
Beteiligungen, die at equity bewertet werden	29,7
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	33,3
Sonstige Ausleihungen	10,8
Langfristige Wertpapiere	4,6
Übrige Beteiligungen	302,6
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	40,4
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps sowie eingebettete Derivate	60,2

Schulden

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	202,8
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	24.404,3
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	37,3
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	60,1
Sonstige Swaps	24,4
Verbindlichkeiten aus Leasing	492,7
Verbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	161,4
Verbindlichkeiten aus Dividendenansprüchen	851,4
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	32,5

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 30.06.2020	Fair-Value- Hierarchiestufe
949,2					949,2	1
65,9					65,9	2
41,4					41,4	2
10,8					10,8	2
114,7					114,7	2
				29,7	29,7	n. a.
33,3					57,3	2
10,8					10,8	2
			4,6		4,6	1
			302,6		302,6	2
	-9,8	50,2			40,4	2
	60,2				60,2	2
202,8					202,8	2
24.404,3					25.826,1	2
37,3					37,3	2
	60,1				60,1	2
	2,4	22,0			24,4	2
				492,7	492,7	2
161,4					161,4	2
851,4					851,4	2
32,5					32,5	2

Bewertungskategorien und Klassen:Buchwerte
31.12.2019

in Mio. €

Vermögenswerte

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	500,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	66,6
Forderungen aus Vermietung	41,7
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11,8
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten (Development)	85,6
Finanzielle Vermögenswerte	
Beteiligungen, die at equity bewertet werden	29,5
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	33,3
Sonstige Ausleihungen	11,7
Langfristige Wertpapiere	4,4
Übrige Beteiligungen	142,2
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	29,8
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps sowie eingebettete Derivate	81,5

Schulden

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	224,2
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	23.574,9
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	39,0
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	52,5
Sonstige Swaps	23,6
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	470,9
Verbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	162,2
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	34,1

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 4,1 Mio. € (31.12.2019: 4,4 Mio. €).

> Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung von 0,2 Mio. € (31.12.2019: 0,8 Mio. €).

> Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 575,4 Mio. € (31.12.2019: 569,9 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 31.12.2019	Fair-Value- Hierarchiestufe
500,7					500,7	1
66,6					66,6	2
41,7					41,7	2
11,8					11,8	2
85,6					85,6	2
				29,5	29,5	n.a.
33,3					56,8	2
11,7					11,7	2
			4,4		4,4	1
			142,2		142,2	2
	-10,2	40,0			29,8	2
	81,5				81,5	2
224,2					224,2	2
23.574,9					24.724,7	2
39,0					39,0	2
	52,5				52,5	2
	0,2	23,4			23,6	2
				470,9	470,9	2
162,2					162,2	2
34,1					34,1	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. €	30.06.2020	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	55.163,7			55.163,7
Finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	4,6	4,6		
Übrige Beteiligungen	302,6		302,6	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	36,9		36,9	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	40,4		40,4	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps sowie eingebettete Derivate	60,2		60,2	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Cashflow Hedges	24,4		24,4	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	60,1		60,1	

in Mio. €	31.12.2019	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	52.759,1			52.759,1
Finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	4,4	4,4		
Übrige Beteiligungen	140,2		140,2	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	134,1		134,1	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	29,8		29,8	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps sowie eingebettete Derivate	81,5		81,5	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Cashflow Hedges	23,6		23,6	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	52,5		52,5	

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 2019 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 160,2 Mio. € aus dem Erwerb einer Beteiligung von 2,6% am Vesteda Residential Fund in den Niederlanden zum 30. Juni 2020.

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 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 70 und 170 Basispunkten. Hinsichtlich der positiven Marktwerte der Währungsswaps wurde ein Kontrahentenrisiko von 80 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 Abschlusstichtag 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 besonderen 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 2020



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 2020, 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.

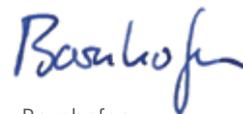
Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind,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

Düsseldorf, den 3. August 2020

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 2020



Rolf Buch
(CEO)



Arnd Fittkau
(CRO)



Helene von Roeder
(CFO)



Daniel Riedl
(CDO)

Bestandsinformationen

Vonovia bewirtschaftet zum 30. Juni 2020 einen eigenen Immobilienbestand mit einem Verkehrswert von 55,7 Mrd. €. Unsere Wohnungen befinden sich überwiegend in Regionen mit positiven wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungsperspektiven.

Portfoliostruktur

30.06.2020	Verkehrswert*		Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in €/m ²)**
	(in Mio. €)	(in €/m ²)			
Strategic	40.929,3	1.988	323.639	2,6	6,87
Operate	11.578,4	1.993	85.450	2,5	7,26
Invest	29.350,9	1.986	238.189	2,6	6,73
Recurring Sales	3.919,4	2.111	27.167	3,1	6,99
Non-core Disposals	433,3	1.513	3.581	5,7	6,52
Vonovia Deutschland	45.282,0	1.992	354.387	2,7	6,88
Vonovia Schweden	5.762,1	1.938	38.130	2,6	9,65
Vonovia Österreich	2.726,4	1.496	22.362	4,7	4,73
Gesamt	53.770,5	1.954	414.879	2,8	7,03

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

30.06.2020	Verkehrswert*		Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in €/m ²)**
	(in Mio. €)	(in €/m ²)			
Regionalmarkt					
Berlin	7.593,4	2.720	42.365	1,2	6,90
Rhein-Main-Gebiet	4.657,1	2.615	27.421	1,8	8,42
Südliches Ruhrgebiet	4.181,4	1.543	43.445	3,3	6,30
Rheinland	3.996,0	2.059	28.495	2,2	7,34
Dresden	3.903,2	1.701	38.516	3,7	6,29
Hamburg	2.910,5	2.271	19.750	1,6	7,30
München	2.361,9	3.618	9.663	1,5	8,33
Kiel	2.284,2	1.655	23.219	2,4	6,48
Stuttgart	2.211,5	2.488	13.753	1,7	8,08
Hannover	1.990,6	1.903	16.252	2,8	6,82
Nördliches Ruhrgebiet	1.738,5	1.093	25.454	3,5	5,90
Bremen	1.279,4	1.728	11.852	3,4	6,01
Leipzig	992,6	1.619	9.052	3,7	6,15
Westfalen	959,5	1.534	9.479	3,3	6,35
Freiburg	673,3	2.414	4.040	2,1	7,61
Sonstige strategische Standorte	2.950,3	1.703	26.762	3,5	6,85
Gesamt strategische Standorte Deutschland	44.683,4	2.000	349.518	2,6	6,88

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 1.928,1 Mio. €, davon 582,3 Mio. € unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte, 400,0 Mio. € Anlagen im Bau, 599,1 Mio. € Development und 346,7 Mio. € Sonstige.

** Darstellung nach landesspezifischer Definition.

Wohnungsbestand Vonovia gesamt

414.879

 Schweden

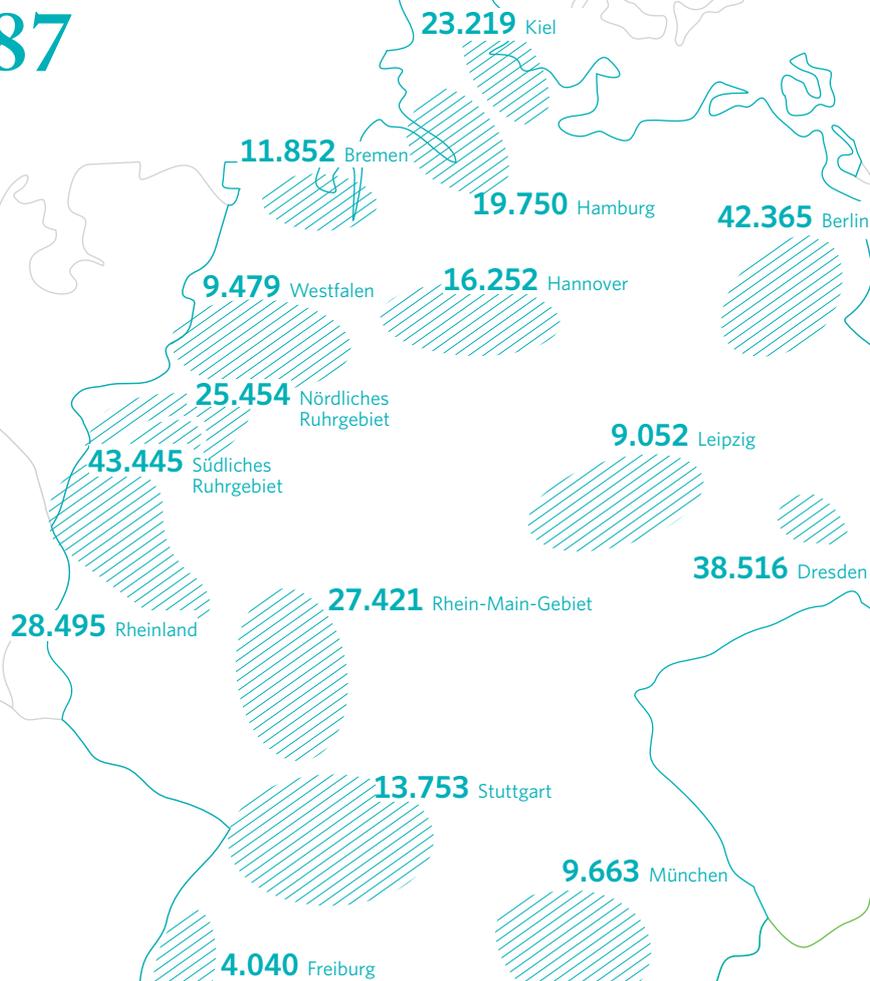
38.130

Wohnungen

 Deutschland

354.387

Wohnungen*



 Österreich

22.362

Wohnungen

* Einschließlich 26.762 Wohneinheiten an Sonstigen strategischen Standorten und 4.869 Wohneinheiten an Non-strategic Standorten.

Finanzkalender

5. August 2020

Veröffentlichung des Halbjahres-Zwischenberichts 2020

4. November 2020

Veröffentlichung des 9-Monats-Zwischenberichts 2020

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 2020
© Vonovia SE, Bochum

