

# Verkürzter Konzernzwischen- abschluss

|    |                                     |
|----|-------------------------------------|
| 22 | Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung |
| 23 | Konzern-Gesamtergebnisrechnung      |
| 24 | Konzernbilanz                       |
| 26 | Konzern-Kapitalflussrechnung        |

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

| in Mio. €   | 01.01.-<br>30.09.2020 | 01.01.-<br>30.09.2021 | 01.07.-<br>30.09.2020 | 01.07.-<br>30.09.2021 |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Erlöse aus der Vermietung   | 2.287,3               | 2.359,8               | 766,5                 | 789,9                 |
| Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung   | 53,3                  | 57,0                  | 17,8                  | 19,1                  |
| <b>Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>   | <b>2.340,6</b>        | <b>2.416,8</b>        | <b>784,3</b>          | <b>809,0</b>          |
| Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien   | 451,2                 | 471,7                 | 133,6                 | 114,8                 |
| Buchwert der veräußerten Immobilien   | -366,3                | -403,4                | -106,5                | -92,6                 |
| Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien   | 42,7                  | 21,8                  | 27,8                  | -9,7                  |
| <b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>  | <b>127,6</b>          | <b>90,1</b>           | <b>54,9</b>           | <b>12,5</b>           |
| Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)   | 181,6                 | 328,8                 | 74,1                  | 137,1                 |
| Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte   | -145,0                | -270,3                | -61,3                 | -110,1                |
| <b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)</b>                                    | <b>36,6</b>           | <b>58,5</b>           | <b>12,8</b>           | <b>27,0</b>           |
| Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties  | 1.830,2               | 5.073,0               | 17,9                  | 1.374,4               |
| Aktivierete Eigenleistungen   | 468,6                 | 483,5                 | 171,1                 | 171,3                 |
| Materialaufwand   | -1.072,3              | -1.099,8              | -367,3                | -378,0                |
| Personalaufwand   | -432,7                | -446,8                | -140,1                | -141,8                |
| Abschreibungen und Wertminderungen  | -66,4                 | -255,8                | -24,2                 | -21,5                 |
| Sonstige betriebliche Erträge   | 109,8                 | 186,6                 | 46,8                  | 121,0                 |
| Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten   | -22,7                 | -15,2                 | -6,0                  | -7,0                  |
| Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten | 0,8                   | -1,5                  | -0,1                  | -0,6                  |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen  | -187,7                | -272,1                | -55,6                 | -82,6                 |
| Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen   | 0,5                   | 1,2                   | 0,2                   | 1,0                   |
| Zinserträge   | 17,5                  | 4,9                   | 2,8                   | 1,0                   |
| Zinsaufwendungen  | -310,2                | -280,5                | -95,1                 | -100,7                |
| Sonstiges Finanzergebnis  | -8,5                  | -109,7                | -12,7                 | -43,1                 |
| <b>Ergebnis vor Steuern</b>   | <b>2.831,7</b>        | <b>5.833,2</b>        | <b>389,7</b>          | <b>1.741,9</b>        |
| Ertragsteuern   | -940,1                | -1.964,1              | -116,2                | -552,9                |
| <b>Periodenergebnis</b>   | <b>1.891,6</b>        | <b>3.869,1</b>        | <b>273,5</b>          | <b>1.189,0</b>        |
| davon entfallen auf:  |                       |                       |                       |                       |
| Anteilseigner von Vonovia   | 1.818,1               | 3.782,9               | 260,1                 | 1.176,2               |
| Hybridkapitalgeber von Vonovia  | 22,4                  | 22,4                  | 7,6                   | 7,6                   |
| Nicht beherrschende Anteilseigner   | 51,1                  | 63,8                  | 5,8                   | 5,2                   |
| <b>Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €</b>   | <b>3,33</b>           | <b>6,63</b>           | <b>0,47</b>           | <b>2,04</b>           |

# Konzern- Gesamtergebnisrechnung

| in Mio. €  | 01.01.-<br>30.09.2020 | 01.01.-<br>30.09.2021 | 01.07.-<br>30.09.2020 | 01.07.-<br>30.09.2021 |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Periodenergebnis</b>  | 1.891,6               | 3.869,1               | 273,5                 | 1.189,0               |
| Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste  | 0,2                   | 20,6                  | -9,0                  | 7,5                   |
| Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste  | 0,0                   | -6,3                  | 3,0                   | -2,4                  |
| Realisierte Gewinne/Verluste   | 19,7                  | -0,1                  | 13,3                  | -1,9                  |
| Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste   | -4,1                  | 2,4                   | -3,6                  | 1,4                   |
| <b>Ergebnis aus Cashflow Hedges</b>  | <b>15,8</b>           | <b>16,6</b>           | <b>3,7</b>            | <b>4,6</b>            |
| Änderungen der Periode   | -70,3                 | -70,2                 | -63,2                 | -32,2                 |
| Steuereffekt   | 8,0                   | 8,6                   | 6,0                   | 3,6                   |
| <b>Ergebnis aus dem Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung</b>  | <b>-62,3</b>          | <b>-61,6</b>          | <b>-57,2</b>          | <b>-28,6</b>          |
| <b>Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>   | <b>-46,5</b>          | <b>-45,0</b>          | <b>-53,5</b>          | <b>-24,0</b>          |
| Änderungen der Periode   | -0,1                  | 65,9                  | -                     | 4,0                   |
| Steuern auf Änderungen der Periode   | 0,1                   | -0,9                  | -                     | -                     |
| <b>Ergebnis der EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis</b>                              | <b>-</b>              | <b>65,0</b>           | <b>-</b>              | <b>4,0</b>            |
| Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste   | -8,8                  | 48,5                  | 0,6                   | 9,2                   |
| Steuereffekt   | 3,1                   | -16,1                 | -                     | -3,1                  |
| <b>Ergebnis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen</b> | <b>-5,7</b>           | <b>32,4</b>           | <b>0,6</b>            | <b>6,1</b>            |
| <b>Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>                                     | <b>-5,7</b>           | <b>97,4</b>           | <b>0,6</b>            | <b>10,1</b>           |
| <b>Sonstiges Ergebnis</b>  | <b>-52,2</b>          | <b>52,4</b>           | <b>-52,9</b>          | <b>-13,9</b>          |
| <b>Gesamtergebnis</b>  | <b>1.839,4</b>        | <b>3.921,5</b>        | <b>220,6</b>          | <b>1.175,1</b>        |
| davon entfallen auf:   |                       |                       |                       |                       |
| Anteilseigner von Vonovia  | 1.766,0               | 3.834,9               | 207,2                 | 1.162,2               |
| Hybridkapitalgeber von Vonovia   | 22,4                  | 22,4                  | 7,6                   | 7,6                   |
| Nicht beherrschende Anteilseigner  | 51,0                  | 64,2                  | 5,8                   | 5,3                   |

# Konzernbilanz

## Aktiva

| in Mio. €                                    | 31.12.2020      | 30.09.2021       |
|--|-----------------|------------------|
| Immaterielle Vermögenswerte                  | 1.611,7         | 6.885,0          |
| Sachanlagen                                  | 387,6           | 571,3            |
| Investment Properties                        | 58.071,8        | 91.521,0         |
| Finanzielle Vermögenswerte                   | 416,0           | 869,0            |
| Sonstige Vermögenswerte                      | 128,5           | 149,8            |
| Latente Steueransprüche                      | 16,4            | 16,4             |
| <b>Langfristige Vermögenswerte</b>           | <b>60.632,0</b> | <b>100.012,5</b> |
| Vorräte                                      | 8,7             | 15,6             |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen   | 268,9           | 458,3            |
| Finanzielle Vermögenswerte                   | 0,4             | 1.955,7          |
| Sonstige Vermögenswerte                      | 119,0           | 251,8            |
| Laufende Ertragsteueransprüche               | 39,8            | 192,8            |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 613,3           | 2.173,3          |
| Immobilienvorräte                            | 570,4           | 518,3            |
| Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte     | 164,9           | 3.078,6          |
| <b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>           | <b>1.785,4</b>  | <b>8.644,4</b>   |
| <b>Summe Aktiva</b>                          | <b>62.417,4</b> | <b>108.656,9</b> |

## Passiva

| in Mio. €  | 31.12.2020      | 30.09.2021       |
|--|-----------------|------------------|
| Gezeichnetes Kapital   | 565,9           | 575,3            |
| Kapitalrücklage  | 9.037,9         | 9.496,3          |
| Gewinnrücklagen  | 13.368,2        | 16.278,9         |
| Sonstige Rücklagen   | 171,9           | 142,7            |
| <b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>                            | <b>23.143,9</b> | <b>26.493,2</b>  |
| Eigenkapital der Hybridkapitalgeber  | 1.001,6         | 1.031,5          |
| <b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia und der Hybridkapitalgeber</b> | <b>24.145,5</b> | <b>27.524,7</b>  |
| Nicht beherrschende Anteile  | 686,3           | 1.201,7          |
| <b>Eigenkapital</b>  | <b>24.831,8</b> | <b>28.726,4</b>  |
| Rückstellungen   | 711,3           | 779,5            |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                             | 5,0             | 0,6              |
| Originäre finanzielle Verbindlichkeiten                                      | 22.375,1        | 38.094,7         |
| Derivate   | 76,8            | 82,5             |
| Verbindlichkeiten aus Leasing  | 467,3           | 592,2            |
| Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern              | 26,8            | 227,5            |
| Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung                               | 45,3            | 46,2             |
| Sonstige Verbindlichkeiten   | 2,6             | 4,8              |
| Latente Steuerschulden   | 10.959,6        | 18.071,6         |
| <b>Langfristige Schulden</b>   | <b>34.669,8</b> | <b>57.899,6</b>  |
| Rückstellungen   | 389,0           | 754,7            |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                             | 229,5           | 359,3            |
| Originäre finanzielle Verbindlichkeiten                                      | 1.709,6         | 7.889,1          |
| Derivate   | 222,2           | 276,4            |
| Verbindlichkeiten aus Leasing  | 27,8            | 42,5             |
| Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern              | 16,3            | 15,6             |
| Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung                               | 118,1           | 113,6            |
| Sonstige Verbindlichkeiten   | 203,3           | 12.242,0         |
| Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten      | -               | 337,7            |
| <b>Kurzfristige Schulden</b>   | <b>2.915,8</b>  | <b>22.030,9</b>  |
| <b>Schulden</b>  | <b>37.585,6</b> | <b>79.930,5</b>  |
| <b>Summe Passiva</b>   | <b>62.417,4</b> | <b>108.656,9</b> |

# Konzern-Kapitalflussrechnung

| in Mio. €  | 01.01.-<br>30.09.2020 | 01.01.-<br>30.09.2021 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Periodenergebnis   | 1.891,6               | 3.869,1               |
| Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties   | -1.830,2              | -5.073,0              |
| Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien  | -42,7                 | -21,8                 |
| Abschreibungen und Wertminderungen   | 66,4                  | 255,8                 |
| Zinsaufwendungen/-erträge und sonstiges Finanzergebnis   | 312,6                 | 410,9                 |
| Ertragsteuern  | 940,1                 | 1.964,1               |
| Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties  | -84,9                 | -68,3                 |
| Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten  | -0,1                  | 0,5                   |
| Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge   | 5,9                   | -95,4                 |
| Veränderung des Nettoumlaufvermögens   | -174,2                | -133,2                |
| Ertragsteuerzahlungen  | -67,8                 | -82,4                 |
| <b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>  | <b>1.016,7</b>        | <b>1.026,3</b>        |
| Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten                       | 435,7                 | 481,3                 |
| Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten  | 0,3                   | 0,7                   |
| Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties  | -1.183,2              | -1.148,9              |
| Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte  | -238,4                | -473,2                |
| Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung erworbener liquider Mittel | -226,0                | -6.490,9              |
| Auszahlungen für Geldanlagen in finanzielle Vermögenswerte   | -                     | -999,9                |
| Zinseinzahlungen   | 7,1                   | 5,8                   |
| <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>  | <b>-1.204,5</b>       | <b>-8.625,1</b>       |

| in Mio. €  | 01.01.-<br>30.09.2020 | 01.01.-<br>30.09.2021 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Kapitaleinzahlungen aus der Ausgabe neuer Aktien (einschließlich Agio)                   | 1.003,0               | -                     |
| Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE und nicht beherrschende Anteilseigner           | -506,7                | -493,0                |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten                         | 3.890,3               | 12.314,3              |
| Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten                          | -2.635,1              | -2.165,7              |
| Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten                                | -17,8                 | -15,7                 |
| Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen                 | -38,8                 | -197,3                |
| Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten  | -9,9                  | -6,5                  |
| Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Abgang von nicht beherrschenden Anteilen            | -10,8                 | -7,6                  |
| Zinsauszahlungen   | -272,2                | -267,0                |
| <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>   | <b>1.402,0</b>        | <b>9.161,5</b>        |
| Einfluss von Wechselkursänderungen auf die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente  | -1,3                  | -1,6                  |
| Zahlungsmittelveränderung im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten | -                     | -1,1                  |
| <b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>                 | <b>1.212,9</b>        | <b>1.560,0</b>        |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang                          | 500,7                 | 613,3                 |
| <b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende*</b>                    | <b>1.713,6</b>        | <b>2.173,3</b>        |

\* Enthält als Zahlungsmitteläquivalente eingestufte kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens von 898,5 Mio. € (30.09.2020: 650,0 Mio. €) und insgesamt Beträge mit Verfügungsbeschränkungen in Höhe von 75,7 Mio. € (30.09.2020: 91,3 Mio. €).