

# 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
38	Abschnitt (B): Periodenerfolg
40	Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage
45	Abschnitt (D): Vermögen
58	Abschnitt (E): Kapitalstruktur
61	Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung
62	Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2023	01.04.- 30.06.2022	01.04.- 30.06.2023
Umsatzerlöse aus der Vermietung		2.171,7	2.529,0	1.095,7	1.270,0
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		207,5	227,6	108,1	109,2
<b>Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>B6</b>	<b>2.379,2</b>	<b>2.756,6</b>	<b>1.203,8</b>	<b>1.379,2</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		2.905,1	238,1	236,7	125,8
Buchwert der veräußerten Immobilien		-2.863,2	-204,1	-221,9	-112,0
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien		38,3	20,4	24,3	13,2
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>B7</b>	<b>80,2</b>	<b>54,4</b>	<b>39,1</b>	<b>27,0</b>
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten		380,5	222,5	127,0	188,8
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-305,3	-199,0	-102,4	-171,3
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten</b>	<b>B8</b>	<b>75,2</b>	<b>23,5</b>	<b>24,6</b>	<b>17,5</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B9	3.115,9	-6.382,9	2.711,1	-2.770,7
Aktivierte Eigenleistungen		315,4	225,7	168,0	110,3
Materialaufwand	B10	-1.033,8	-1.262,9	-540,9	-602,7
Personalaufwand		-423,2	-465,5	-204,8	-227,5
Abschreibungen und Wertminderungen*		-1.104,9	-349,8	-155,2	-319,9
Sonstige betriebliche Erträge		104,9	106,3	42,5	55,2
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten		-17,5	-6,5	-5,9	-3,6
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten		2,1	0,6	1,1	-0,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	B11	-150,6	-258,1	-77,1	-176,5
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen*		-334,6	-12,3	-335,6	-12,2
Zinserträge	B12	35,8	49,9	14,3	16,6
Zinsaufwendungen	B13	-152,5	-383,2	-92,6	-187,3
Sonstiges Finanzergebnis	B14	-4,4	35,5	-14,8	10,5
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>2.887,2</b>	<b>-5.868,7</b>	<b>2.777,6</b>	<b>-2.684,7</b>
Ertragsteuern*		-1.016,8	1.738,3	-965,6	642,4
<b>Periodenergebnis</b>		<b>1.870,4</b>	<b>-4.130,4</b>	<b>1.812,0</b>	<b>-2.042,3</b>
davon entfallen auf:					
Anteilseigner von Vonovia		1.715,8	-3.918,0	1.693,0	-1.955,9
Nicht beherrschende Anteilseigner		154,6	-212,4	119,0	-86,4
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert) in €</b>		<b>2,40</b>	<b>-4,81</b>	<b>2,32</b>	<b>-2,34</b>
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €</b>		<b>2,40</b>	<b>-4,81</b>	<b>2,32</b>	<b>-2,34</b>

\* Aufgrund des Abschlusses der Kaufpreisallokation im Zusammenhang mit dem Erwerb von Deutsche Wohnen erfolgte die Neuberechnung des Werthaltigkeitstests des Geschäfts- oder Firmenwerts, wonach sich die zu berücksichtigende Wertminderung für den 30. Juni 2022 um 163,5 Mio. € verminderte, das negative Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen sich um 49,3 Mio. € erhöhte und die Ertragsteuern sich ebenfalls um 40,2 Mio. € erhöhten.

# Konzern- Gesamtergebnisrechnung

in Mio. €	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2023	01.04.- 30.06.2022	01.04.- 30.06.2023
<b>Periodenergebnis*</b>	1.870,4	-4.130,4	1.812,0	-2.042,3
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	44,3	-19,6	27,5	3,0
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-13,5	6,1	-8,5	-1,0
Realisierte Gewinne/Verluste	-12,5	2,5	-11,6	-2,1
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	5,5	0,3	4,4	1,2
<b>Ergebnis aus Cashflow Hedges</b>	<b>23,8</b>	<b>-10,7</b>	<b>11,8</b>	<b>1,1</b>
Änderungen der Periode	-242,7	-277,6	-198,9	-207,6
Steuereffekt	16,1	-	-	-
<b>Ergebnis aus dem Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung</b>	<b>-226,6</b>	<b>-277,6</b>	<b>-198,9</b>	<b>-207,6</b>
<b>Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>	<b>-202,8</b>	<b>-288,3</b>	<b>-187,1</b>	<b>-206,5</b>
Änderungen der Periode	-2,2	-18,8	-2,2	-6,2
Steuern auf Änderungen der Periode	0,4	0,8	0,3	0,1
<b>Ergebnis der EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis</b>	<b>-1,8</b>	<b>-18,0</b>	<b>-1,9</b>	<b>-6,1</b>
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	197,7	-7,8	120,6	-3,1
Steuereffekt	-64,1	2,2	-44,6	0,8
<b>Ergebnis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen</b>	<b>133,6</b>	<b>-5,6</b>	<b>76,0</b>	<b>-2,3</b>
<b>Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>	<b>131,8</b>	<b>-23,6</b>	<b>74,1</b>	<b>-8,4</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>-71,0</b>	<b>-311,9</b>	<b>-113,0</b>	<b>-214,9</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>1.799,4</b>	<b>-4.442,3</b>	<b>1.699,0</b>	<b>-2.257,2</b>
davon entfallen auf:				
Anteilseigner von Vonovia	1.639,8	-4.229,5	1.577,8	-2.170,6
Nicht beherrschende Anteilseigner	159,6	-212,8	121,2	-86,6

\* Aufgrund des Abschlusses der Kaufpreisallokation im Zusammenhang mit dem Erwerb von Deutsche Wohnen erfolgte die Neuberechnung des Werthaltigkeitstests des Geschäfts- oder Firmenwerts, wonach sich das Periodenergebnis um 74,0 Mio. € erhöhte.

# Konzernbilanz

## Aktiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2022	30.06.2023
Immaterielle Vermögenswerte	D16	1.659,5	1.449,9
Sachanlagen		673,4	664,9
Investment Properties	D17	92.300,1	85.617,9
Finanzielle Vermögenswerte	D18	745,0	1.201,3
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	D19	240,1	223,2
Sonstige Vermögenswerte		380,2	254,3
Latente Steueransprüche		39,6	39,5
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>96.037,9</b>	<b>89.451,0</b>
Vorräte		146,4	64,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		330,2	393,0
Finanzielle Vermögenswerte	D18	768,2	710,4
Sonstige Vermögenswerte		337,5	460,0
Laufende Ertragsteueransprüche		239,9	170,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		1.302,4	1.676,6
Immobilienvorräte		2.156,3	2.086,6
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte		70,8	358,0
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>5.351,7</b>	<b>5.920,2</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>101.389,6</b>	<b>95.371,2</b>

## Passiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2022	30.06.2023
Gezeichnetes Kapital		795,8	814,6
Kapitalrücklage		5.151,6	5.433,7
Gewinnrücklagen		25.605,1	21.611,9
Sonstige Rücklagen		-221,0	-536,0
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>		<b>31.331,5</b>	<b>27.324,2</b>
Nicht beherrschende Anteile		3.107,3	3.629,0
<b>Eigenkapital</b>	<b>E20</b>	<b>34.438,8</b>	<b>30.953,2</b>
Rückstellungen		655,7	630,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5,2	0,2
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E21	41.269,7	40.395,1
Derivate		-	-
Verbindlichkeiten aus Leasing	E22	641,0	635,2
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern		220,0	219,3
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung		43,0	43,6
Sonstige Verbindlichkeiten		27,9	47,0
Latente Steuerschulden		18.612,4	16.750,6
<b>Langfristige Schulden</b>		<b>61.474,9</b>	<b>58.721,4</b>
Rückstellungen		549,7	483,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		563,3	457,4
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E21	3.790,0	4.041,4
Derivate		1,3	1,6
Andienungsrechte		270,9	335,5
Verbindlichkeiten aus Leasing	E22	41,5	43,4
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern		15,9	15,3
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung		112,1	113,6
Sonstige Verbindlichkeiten		131,2	205,2
<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>5.475,9</b>	<b>5.696,6</b>
<b>Schulden</b>		<b>66.950,8</b>	<b>64.418,0</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>101.389,6</b>	<b>95.371,2</b>

# Konzern-Kapitalflussrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2022*	01.01.- 30.06.2023
Periodenergebnis*		1.870,4	-4.130,4
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B9	-3.115,9	6.382,9
Wertveränderung aus der Veräußerung von Immobilien		-38,3	-20,4
Abschreibungen und Wertminderungen*		1.104,9	349,8
Zinsaufwendungen/-erträge und sonstiges Finanzergebnis	B12/B13/B14	137,9	317,6
Ertragsteuern*		1.016,8	-1.738,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	B7	-41,9	-34,0
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-0,2	-4,1
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge*		317,5	8,8
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		-92,9	-153,0
Ertragsteuerzahlungen		-118,7	-67,5
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>		<b>1.039,6</b>	<b>911,4</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		2.699,4	201,4
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten		9,7	601,2
Einzahlungen aus der Veräußerung von anderen finanziellen Vermögenswerten		1.199,6	-
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	D17	-1.138,5	-445,1
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte		-77,7	-592,2
Auszahlungen für den Erwerb von anderen finanziellen Vermögenswerten		-1.300,0	-139,0
Zinseinzahlungen		7,4	27,5
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>1.399,9</b>	<b>-346,2</b>

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2022*	01.01.- 30.06.2023
Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE und nicht beherrschende Anteilseigner	E20	-691,1	-388,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	E21	5.172,9	1.071,3
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	E21	-6.361,5	-1.547,6
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	E22	-23,1	-21,1
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen	E21	-36,1	-3,3
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten	E21	-8,7	-2,3
Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Abgang von nicht beherrschenden Anteilen		-52,2	-0,1
Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Unternehmen		-	1.083,2
Zinsauszahlungen		-298,8	-378,4
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-2.298,6</b>	<b>-186,3</b>
Einfluss von Wechselkursänderungen auf die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		-4,5	-4,7
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>		<b>136,4</b>	<b>374,2</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		1.432,8	1.302,4
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende**</b>		<b>1.569,2</b>	<b>1.676,6</b>

\* Aufgrund des Abschlusses der Kaufpreisallokation im Zusammenhang mit dem Erwerb von Deutsche Wohnen erfolgte die Neuberechnung des Werthaltigkeitstests des Geschäfts- oder Firmenwerts, wonach sich die zu berücksichtigende Wertminderung für den 30. Juni 2022 um 163,5 Mio. € verminderte, das negative Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen sich um 49,3 Mio. € erhöhte und die Ertragsteuern sich ebenfalls um 40,2 Mio. € erhöhten.

\*\* Enthält als Zahlungsmitteläquivalente eingestufte kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens von 101,6 Mio. € (30.06.2022: 449,9 Mio. €) und insgesamt Beträge mit Verfügungsbeschränkungen in Höhe von 206,3 Mio. € (30.06.2022: 74,5 Mio. €).

# Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Cashflow Hedges	Sonstige Rücklagen
					EK-Instrumente zum beizule- genden Zeitwert im sonstigen Ergebnis
<b>Stand 1. Januar 2023</b>	795,8	5.151,6	25.605,1	41,2	63,9
<b>Periodenergebnis</b>			-3.918,0		
Änderungen der Periode			-5,2	-13,5	-18,0
Ergebniswirksame Reklassifizierung				2,8	
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			-5,2	-10,7	-18,0
<b>Gesamtergebnis</b>			-3.923,2	-10,7	-18,0
Kapitalerhöhung	18,8				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		284,7			
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-0,1			
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-676,5		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		-2,5	606,5		-8,7
<b>Stand 30. Juni 2023</b>	<b>814,6</b>	<b>5.433,7</b>	<b>21.611,9</b>	<b>30,5</b>	<b>37,2</b>
<b>Stand 1. Januar 2022*</b>	776,6	15.458,4	16.535,5	-11,9	80,7
<b>Periodenergebnis*</b>			1.715,8		
Änderungen der Periode			128,6	30,8	-1,8
Ergebniswirksame Reklassifizierung				-7,0	
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			128,6	23,8	-1,8
<b>Gesamtergebnis</b>			1.844,4	23,8	-1,8
Kapitalerhöhung	19,2				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		597,6			
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-0,4			
Umgliederung von EK-Instrumenten zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis					
Entnahme aus der Kapitalrücklage					
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-1.289,2		
Zugang nicht beherrschende Anteile Akquisition Deutsche Wohnen					
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		-2,2	-4,2		
<b>Stand 30. Juni 2022</b>	<b>795,8</b>	<b>16.053,4</b>	<b>17.086,5</b>	<b>11,9</b>	<b>78,9</b>

\* Aufgrund des Abschlusses der Kaufpreisallokation im Zusammenhang mit dem Erwerb von Deutsche Wohnen erfolgte die Neuberechnung des Werthaltigkeitstests des Geschäfts- oder Firmenwerts, wonach sich die zu berücksichtigende Wertminderung für den 30. Juni 2022 um 163,5 Mio. € verminderte, das Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen sich um 49,3 Mio. € erhöhte und die Ertragsteuern sich ebenfalls um 40,2 Mio. € erhöhten.



Unterschiedsbetrag aus Währungs-umrechnung	Summe	Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
-326,1	-221,0	31.331,5	3.107,3	34.438,8
		-3.918,0	-212,4	-4.130,4
-277,6	-309,1	-314,3	-0,4	-314,7
	2,8	2,8		2,8
-277,6	-306,3	-311,5	-0,4	-311,9
-277,6	-306,3	-4.229,5	-212,8	-4.442,3
		18,8		18,8
		284,7		284,7
		-0,1		-0,1
		-676,5		-676,5
	-8,7	595,3	734,5	1.329,8
<b>-603,7</b>	<b>-536,0</b>	<b>27.324,2</b>	<b>3.629,0</b>	<b>30.953,2</b>
57,4	126,2	32.896,7	3.242,4	36.139,1
		1.715,8	154,6	1.870,4
-226,6	-197,6	-69,0	5,0	-64,0
	-7,0	-7,0		-7,0
-226,6	-204,6	-76,0	5,0	-71,0
-226,6	-204,6	1.639,8	159,6	1.799,4
		19,2		19,2
		597,6		597,6
		-0,4		-0,4
				0,0
				0,0
		-1.289,2		-1.289,2
		-6,4	-68,3	-74,7
<b>-169,2</b>	<b>-78,4</b>	<b>33.857,3</b>	<b>3.333,7</b>	<b>37.191,0</b>