

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 |
| Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung | B6 | 2.379,2 | 2.756,6 | 1.203,8 | 1.379,2 |
| 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 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien | B7 | 80,2 | 54,4 | 39,1 | 27,0 |
| 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 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten | B8 | 75,2 | 23,5 | 24,6 | 17,5 |
| 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 |
| Ergebnis vor Steuern | | 2.887,2 | -5.868,7 | 2.777,6 | -2.684,7 |
| Ertragsteuern* | | -1.016,8 | 1.738,3 | -965,6 | 642,4 |
| Periodenergebnis | | 1.870,4 | -4.130,4 | 1.812,0 | -2.042,3 |
| 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 |
| Ergebnis je Aktie (verwässert) in € | | 2,40 | -4,81 | 2,32 | -2,34 |
| Ergebnis je Aktie (unverwässert) in € | | 2,40 | -4,81 | 2,32 | -2,34 |

* 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 |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Periodenergebnis* | 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 |
| Ergebnis aus Cashflow Hedges | 23,8 | -10,7 | 11,8 | 1,1 |
| Änderungen der Periode | -242,7 | -277,6 | -198,9 | -207,6 |
| Steuereffekt | 16,1 | - | - | - |
| Ergebnis aus dem Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung | -226,6 | -277,6 | -198,9 | -207,6 |
| Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können | -202,8 | -288,3 | -187,1 | -206,5 |
| Änderungen der Periode | -2,2 | -18,8 | -2,2 | -6,2 |
| Steuern auf Änderungen der Periode | 0,4 | 0,8 | 0,3 | 0,1 |
| Ergebnis der EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis | -1,8 | -18,0 | -1,9 | -6,1 |
| Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste | 197,7 | -7,8 | 120,6 | -3,1 |
| Steuereffekt | -64,1 | 2,2 | -44,6 | 0,8 |
| Ergebnis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen | 133,6 | -5,6 | 76,0 | -2,3 |
| Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können | 131,8 | -23,6 | 74,1 | -8,4 |
| Sonstiges Ergebnis | -71,0 | -311,9 | -113,0 | -214,9 |
| Gesamtergebnis | 1.799,4 | -4.442,3 | 1.699,0 | -2.257,2 |
| 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 |
| Langfristige Vermögenswerte | | 96.037,9 | 89.451,0 |
| 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 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | | 5.351,7 | 5.920,2 |
| Summe Aktiva | | 101.389,6 | 95.371,2 |

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 |
| Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia | | 31.331,5 | 27.324,2 |
| Nicht beherrschende Anteile | | 3.107,3 | 3.629,0 |
| Eigenkapital | E20 | 34.438,8 | 30.953,2 |
| 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 |
| Langfristige Schulden | | 61.474,9 | 58.721,4 |
| 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 |
| Kurzfristige Schulden | | 5.475,9 | 5.696,6 |
| Schulden | | 66.950,8 | 64.418,0 |
| Summe Passiva | | 101.389,6 | 95.371,2 |

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 |
| Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit | | 1.039,6 | 911,4 |
| 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 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | | 1.399,9 | -346,2 |

| 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 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | | -2.298,6 | -186,3 |
| Einfluss von Wechselkursänderungen auf die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | | -4,5 | -4,7 |
| Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | | 136,4 | 374,2 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang | | 1.432,8 | 1.302,4 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende** | | 1.569,2 | 1.676,6 |

* Aufgrund des Abschlusses der Kaufpreisallokation im Zusammenhang mit dem Erwerb von Deutsche Wohnen erfolgte die Neuberechnung des Werthaltigkeitstests des Geschäfts- oder Firmenwerts, wonach sich 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 |
| Stand 1. Januar 2023 | 795,8 | 5.151,6 | 25.605,1 | 41,2 | 63,9 |
| Periodenergebnis | | | -3.918,0 | | |
| Änderungen der Periode | | | -5,2 | -13,5 | -18,0 |
| Ergebniswirksame Reklassifizierung | | | | 2,8 | |
| Sonstiges Ergebnis | | | -5,2 | -10,7 | -18,0 |
| Gesamtergebnis | | | -3.923,2 | -10,7 | -18,0 |
| Kapitalerhöhung | 18,8 | | | | |
| Agio aus der Ausgabe neuer Aktien | | 284,7 | | | |
| Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien | | -0,1 | | | |
| Ausschüttung durch die Vonovia SE | | | -676,5 | | |
| Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung | | -2,5 | 606,5 | | -8,7 |
| Stand 30. Juni 2023 | 814,6 | 5.433,7 | 21.611,9 | 30,5 | 37,2 |
| Stand 1. Januar 2022* | 776,6 | 15.458,4 | 16.535,5 | -11,9 | 80,7 |
| Periodenergebnis* | | | 1.715,8 | | |
| Änderungen der Periode | | | 128,6 | 30,8 | -1,8 |
| Ergebniswirksame Reklassifizierung | | | | -7,0 | |
| Sonstiges Ergebnis | | | 128,6 | 23,8 | -1,8 |
| Gesamtergebnis | | | 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 | | |
| Stand 30. Juni 2022 | 795,8 | 16.053,4 | 17.086,5 | 11,9 | 78,9 |

* 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.

| Unterschieds- betrag 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 |
| -603,7 | -536,0 | 27.324,2 | 3.629,0 | 30.953,2 |
| 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 |
| -169,2 | -78,4 | 33.857,3 | 3.333,7 | 37.191,0 |