

# Verkürzter Konzernzwischen- abschluss

- 24 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 25 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 26 Konzernbilanz
- 28 Konzern-Kapitalflussrechnung

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023
Umsatzerlöse aus der Vermietung	3.440,4	3.809,3	1.268,7	1.280,3
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	318,5	335,1	111,0	107,5
<b>Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>3.758,9</b>	<b>4.144,4</b>	<b>1.379,7</b>	<b>1.387,8</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	3.096,6	337,4	191,5	99,3
Buchwert der veräußerten Immobilien	-3.039,7	-291,1	-176,5	-87,0
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien	63,2	15,0	24,9	-5,4
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>120,1</b>	<b>61,3</b>	<b>39,9</b>	<b>6,9</b>
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	486,9	273,3	106,4	50,8
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-388,1	-237,1	-82,8	-38,1
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten</b>	<b>98,8</b>	<b>36,2</b>	<b>23,6</b>	<b>12,7</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	3.137,6	-6.318,9	21,7	64,0
Aktivierete Eigenleistungen	490,1	350,3	174,7	124,6
Materialaufwand	-1.752,5	-1.904,8	-718,7	-641,9
Personalaufwand	-620,6	-683,0	-197,4	-217,5
Abschreibungen und Wertminderungen	-1.136,1	-423,3	-31,2	-73,5
Sonstige betriebliche Erträge	156,4	158,8	51,5	52,5
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	-22,6	-12,4	-5,1	-5,9
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten	2,5	0,9	0,4	0,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-242,1	-352,4	-91,5	-94,3
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	-425,0	-24,1	-90,4	-11,8
Zinserträge	50,6	193,1	14,8	143,2
Zinsaufwendungen	-234,3	-589,9	-81,8	-206,7
Sonstiges Finanzergebnis	-2,1	20,2	2,3	-15,3
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>3.379,7</b>	<b>-5.343,6</b>	<b>492,5</b>	<b>525,1</b>
Ertragsteuern	-1.168,0	1.534,7	-151,2	-203,6
<b>Periodenergebnis</b>	<b>2.211,7</b>	<b>-3.808,9</b>	<b>341,3</b>	<b>321,5</b>
davon entfallen auf:				
Anteilseigner von Vonovia	2.044,9	-3.513,5	329,1	404,5
Nicht beherrschende Anteilseigner	166,8	-295,4	12,2	-83,0
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert) in €</b>	<b>2,60</b>	<b>-4,37</b>	<b>0,42</b>	<b>0,50</b>
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €</b>	<b>2,60</b>	<b>-4,37</b>	<b>0,42</b>	<b>0,50</b>

# Konzern- Gesamtergebnisrechnung

in Mio. €	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2023
<b>Periodenergebnis</b>	2.211,7	-3.808,9	341,3	321,5
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	75,8	3,7	31,5	23,3
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-23,4	-1,2	-9,9	-7,3
Realisierte Gewinne/Verluste	-25,9	-5,1	-13,4	-7,6
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	10,3	3,2	4,8	2,9
<b>Ergebnis aus Cashflow Hedges</b>	<b>36,8</b>	<b>0,6</b>	<b>13,0</b>	<b>11,3</b>
Änderungen der Periode	-322,5	-170,3	-79,8	107,3
Steuereffekt	16,1	-	-	-
<b>Ergebnis aus dem Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung</b>	<b>-306,4</b>	<b>-170,3</b>	<b>-79,8</b>	<b>107,3</b>
<b>Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>	<b>-269,6</b>	<b>-169,7</b>	<b>-66,8</b>	<b>118,6</b>
Änderungen der Periode	-55,9	-20,6	-53,7	-1,8
Steuern auf Änderungen der Periode	1,9	0,8	1,5	-
<b>Ergebnis der EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis</b>	<b>-54,0</b>	<b>-19,8</b>	<b>-52,2</b>	<b>-1,8</b>
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	230,2	23,7	32,5	31,5
Steuereffekt	-74,7	-8,2	-10,6	-10,4
<b>Ergebnis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen</b>	<b>155,5</b>	<b>15,5</b>	<b>21,9</b>	<b>21,1</b>
<b>Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>	<b>101,5</b>	<b>-4,3</b>	<b>-30,3</b>	<b>19,3</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>-168,1</b>	<b>-174,0</b>	<b>-97,1</b>	<b>137,9</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>2.043,6</b>	<b>-3.982,9</b>	<b>244,2</b>	<b>459,4</b>
davon entfallen auf:				
Anteilseigner von Vonovia	1.871,0	-3.687,8	231,2	541,7
Nicht beherrschende Anteilseigner	-172,6	-295,1	13,0	-82,3

# Konzernbilanz

## Aktiva

in Mio. €	31.12.2022	30.09.2023
Immaterielle Vermögenswerte	1.659,5	1.447,4
Sachanlagen	673,4	667,7
Investment Properties	92.300,1	86.116,8
Finanzielle Vermögenswerte	745,0	1.197,1
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	240,1	211,7
Sonstige Vermögenswerte	380,2	261,2
Latente Steueransprüche	39,6	39,6
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>96.037,9</b>	<b>89.941,5</b>
Vorräte*	32,1	24,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	330,2	421,7
Finanzielle Vermögenswerte	768,2	726,7
Sonstige Vermögenswerte*	451,8	996,8
Laufende Ertragsteueransprüche	239,9	152,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.302,4	953,5
Immobilienvorräte	2.156,3	1.967,2
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	70,8	417,8
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>5.351,7</b>	<b>5.660,7</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>101.389,6</b>	<b>95.602,2</b>

\* Der Ausweis der unfertigen Leistungen aus Betriebskosten erfolgt ab dem 3. Quartal 2023 in den sonstigen Vermögenswerten. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst.

## Passiva

in Mio. €	31.12.2022	30.09.2023
Gezeichnetes Kapital	795,8	814,6
Kapitalrücklage	5.151,6	5.433,4
Gewinnrücklagen	25.605,1	22.025,7
Sonstige Rücklagen	-221,0	-419,2
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>	<b>31.331,5</b>	<b>27.854,5</b>
Nicht beherrschende Anteile	3.107,3	3.545,8
<b>Eigenkapital</b>	<b>34.438,8</b>	<b>31.400,3</b>
Rückstellungen	655,7	606,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5,2	0,2
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	41.269,7	40.390,3
Derivate	-	1,7
Verbindlichkeiten aus Leasing	641,0	632,1
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	220,0	219,4
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	43,0	44,2
Sonstige Verbindlichkeiten	27,9	49,9
Latente Steuerschulden	18.612,4	16.946,3
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>61.474,9</b>	<b>58.890,6</b>
Rückstellungen	549,7	427,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	563,3	468,2
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	3.790,0	3.449,6
Derivate	1,3	2,6
Andienungsrechte	270,9	338,2
Verbindlichkeiten aus Leasing	41,5	43,7
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	15,9	15,4
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	112,1	113,5
Sonstige Verbindlichkeiten	131,2	452,5
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>5.475,9</b>	<b>5.311,3</b>
<b>Schulden</b>	<b>66.950,8</b>	<b>64.201,9</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>101.389,6</b>	<b>95.602,2</b>

# Konzern-Kapitalflussrechnung

in Mio. €	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2023
Periodenergebnis	2.211,7	-3.808,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-3.137,6	6.318,9
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien	-63,2	-15,0
Abschreibungen und Wertminderungen	1.136,1	423,3
Zinsaufwendungen/-erträge und sonstiges Finanzergebnis	204,3	396,9
Ertragsteuern	1.168,0	-1.534,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	-56,9	-46,3
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten	-0,1	1,0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	410,9	23,8
Veränderung des Nettoumlaufvermögens	-226,0	-364,1
Ertragsteuerzahlungen	-158,3	-112,2
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>1.488,9</b>	<b>1.282,7</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	2.900,9	300,1
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten	13,2	704,6
Einzahlungen aus der Veräußerung von anderen finanziellen Vermögenswerten	1.399,6	-
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-1.749,2	-780,4
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte	-152,9	-707,0
Auszahlungen für den Erwerb von anderen finanziellen Vermögenswerten	-1.500,0	-139,0
Zinseinzahlungen	11,6	37,6
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>923,2</b>	<b>-584,1</b>

in Mio. €	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2023
Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE und nicht beherrschende Anteilseigner	-691,2	-391,3
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	5.208,2	3.299,1
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	-6.444,3	-4.275,8
Vorabauszahlung für Tilgung einer finanziellen Verbindlichkeit	-	-179,0
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-31,5	-29,6
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen	-35,7	-2,7
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten	-11,6	-2,7
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	-424,7	-545,3
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-2.483,0</b>	<b>-1.044,2</b>
Einfluss von Wechselkursänderungen auf die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-5,4	-3,3
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>-76,3</b>	<b>-348,9</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	1.432,8	1.302,4
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende*</b>	<b>1.356,5</b>	<b>953,5</b>

\* Enthält Beträge mit Verfügungsbeschränkungen in Höhe von 206,9 Mio. € (30.09.2022: 111,2 Mio. €).