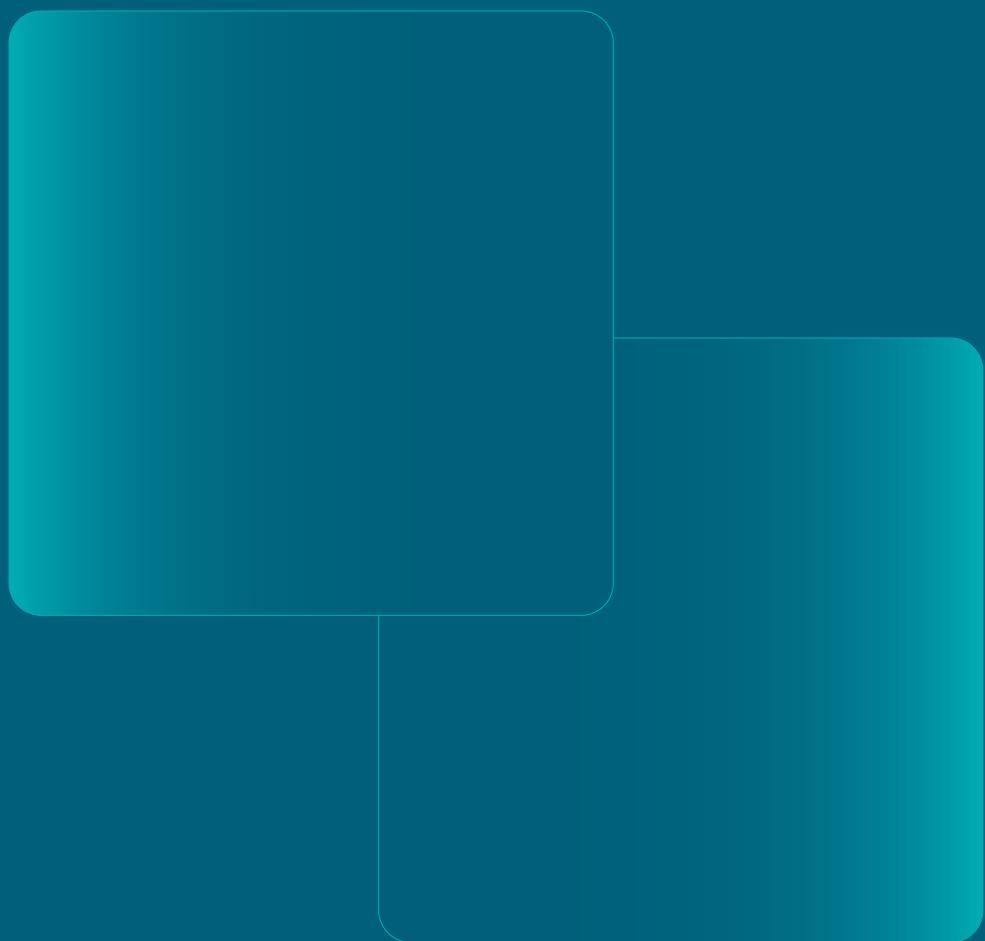


VONOVIA SE

# Halbjahresbericht 2025/H1



VONOVIA

# Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	H1 2024	H1 2025	Veränderung in %	12M 2024
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	1.266,5	1.419,0	12,0	2.625,1
Adjusted EBITDA Rental	1.191,6	1.225,6	2,9	2.385,7
Adjusted EBITDA Value-add	56,8	100,7	77,3	168,4
Adjusted EBITDA Recurring Sales	22,2	38,7	74,3	57,6
Adjusted EBITDA Development	-4,1	54,0	-	13,4
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	887,2	984,3	10,9	1.799,6
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in €*	1,09	1,20	9,9	2,20
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten	804,3	898,7	11,7	1.633,6
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten pro Aktie in €*	0,99	1,09	10,7	1,99
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-1.432,0	520,3	-	-1.559,0
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-588,3	751,0	-	-603,4
Periodenergebnis	-529,2	811,2	-	-962,3
Operating Free Cash-Flow**	763,9	1.171,7	53,4	1.840,3
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	1.127,8	1.590,1	41,0	2.401,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	114,4	80,8	-29,4	-187,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.107,8	-1.796,6	62,2	-1.821,0
Gesamtsumme Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau	673,8	856,4	27,1	1.601,0
davon Instandhaltungsleistungen	332,3	356,5	7,3	764,7
davon Modernisierung und Bestandsinvestitionen	243,2	368,3	51,4	611,8
davon Neubau	98,3	131,6	33,9	224,5
Bilanzielle Kennzahlen/Financial Covenants in Mio. €	31.12.2024	30.06.2025	Veränderung in %****	
Verkehrswert des Immobilienbestands	81.971,4	82.903,9	1,1	
EPRA NTA	37.215,6	37.739,6	1,4	
EPRA NTA pro Aktie in €***	45,23	45,16	-0,1	
LTV in %	47,7	47,3	-0,4 pp	
Bereinigtes Net Debt/Adjusted EBITDA Total	15,1x	14,3x	-0,8x	
ICR	3,8x	3,5x	-0,3x	
Nichtfinanzielle Kennzahlen	H1 2024	H1 2025	Veränderung in %****	12M 2024
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	614.578	608.133	-1,0	613.153
davon eigene Wohnungen	542.881	533.064	-1,8	539.753
davon Wohnungen Dritter	71.697	75.069	4,7	73.400
Anzahl erworbener Einheiten	-	1.615	-	-
Anzahl verkaufter Einheiten	3.869	8.285	>100	7.654
davon Recurring Sales	921	1.134	23,1	2.470
davon Non Core/Sonstiges	2.948	7.151	>100	5.184
Anzahl neu gebauter Einheiten	1.655	615	-62,8	3.747
davon für den eigenen Bestand	637	335	-47,4	1.276
davon für den Verkauf an Dritte	1.018	280	-72,5	2.471
Leerstandsquote in %	2,2	2,1	-0,1 pp	2,0
Monatliche Ist-Miete in €/m²	7,86	8,22	4,6	8,01
Mietsteigerung organisch in %	3,8	4,4	0,6 pp	4,1
CO₂-Intensität in Deutschland in kg CO₂e/m²	31,5	31,4	-0,3	31,2
Mitarbeiter, Anzahl (fortgeführte Geschäftsbereiche)	12.087	12.393	2,5	12.056

\* Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.

\*\* Gemäß aktueller Kennzahlendefinition inkl. Zwischengewinne/-verluste sowie Neuabgrenzung Kapitalbindung.

\*\*\* Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

\*\*\*\*Soweit nicht anders ausgewiesen.

# Inhalt

## Konzernzwischenlagebericht – Geschäftsentwicklung im 1. Halbjahr 2025

- 2 Im Überblick
- 4 Vonovia SE am Kapitalmarkt
- 7 Wirtschaftliche Entwicklung  
im 1. Halbjahr 2025
- 22 Chancen und Risiken
- 23 Geschäftsausblick

## Verkürzter Konzernzwischenabschluss

- 26 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 27 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 28 Konzernbilanz
- 30 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 32 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 34 Konzernanhang

## Informationen

- 75 Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht
- 76 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 77 Bestandsinformationen
- 79 Finanzkalender, Kontakt

# Konzernzwischen- lagebericht – Geschäftsent- wicklung im 1. Halbjahr 2025

## Im Überblick

- > Positive Geschäftsentwicklung im 1. Halbjahr 2025.
- > Anhaltend hohe Nachfrage nach Mietwohnungen.
- > Weiterer Ausbau der Immobilieninvestitionen.
- > Erfolgreiche Platzierung von zwei Wandelanleihen mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 1,3 Mrd. €.

<sup>2</sup> Im Überblick

<sup>4</sup> Vonovia SE am Kapitalmarkt

<sup>7</sup> Wirtschaftliche Entwicklung  
im 1. Halbjahr 2025

<sup>22</sup> Chancen und Risiken

<sup>23</sup> Geschäftsausblick

## Nachhaltige Ertragskraft

### Adjusted EBT\*

in Mio. €

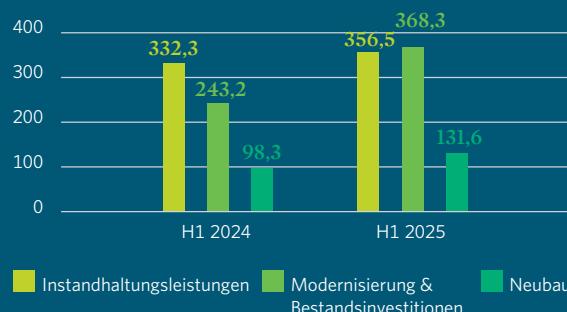


\* Fortgeführte Geschäftsbereiche.

## Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistung

### Investitionen\*

in Mio. €

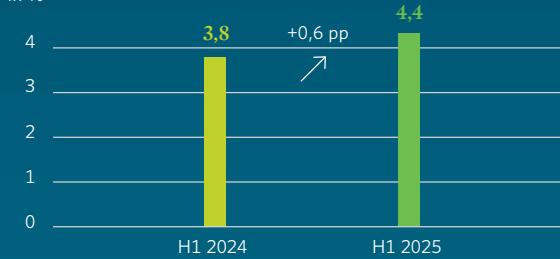


\* Fortgeführte Geschäftsbereiche.

## Organisches Mietwachstum

### Mietsteigerung organisch

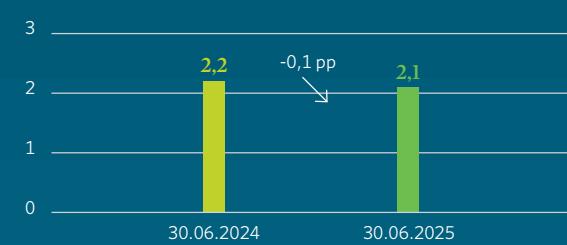
in %



## Leerstand

### Leerstandsquote

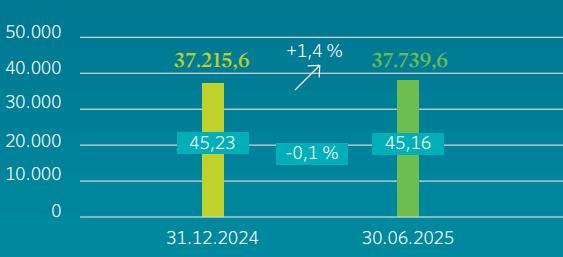
in %



## Nettovermögen

### EPRA NTA

in Mio. €



## Verkehrswert des Immobilienbestands

### Verkehrswert

in Mio. €



# Vonovia SE am Kapitalmarkt

## Die Vonovia Aktie

Die Entwicklung der Vonovia Aktie war in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres stark von makroökonomischen Themen dominiert.

Die Vonovia Aktie schloss das 1. Halbjahr 2025 mit einem Plus von 2 % bei einem Schlusskurs am 30. Juni 2025 von 29,91 €, während der DAX 40 eine Steigerung von 20 % zeigte. Dem zugrunde liegen zwei unterschiedliche Entwicklungen im 1. und 2. Quartal 2025:

Während des 1. Quartals 2025 entwickelte sich die Vonovia Aktie mit einem Minus von 14,9 % negativ und reagierte damit auf die Ankündigung des Konjunkturprogramms der neuen Bundesregierung Anfang März: Renditen auf deutsche Staatsanleihen stiegen unmittelbar nach Bekanntwerden der Pläne mit historischer Geschwindigkeit an. Zumindest anfänglich ging die Sorge um, dass Renditen von 4 % und mehr für 10-jährige deutsche Staatsanleihen möglich sind. Aufgrund der hohen negativen Korrelation kamen Immobilienaktien insgesamt unter Druck. Dabei reagierte die Vonovia Aktie nicht zuletzt aufgrund ihrer hohen Liquidität besonders deutlich.

Im 2. Quartal zeigte sich die Vonovia Aktie stärker als der DAX 40 und schloss das 2. Quartal mit einer Steigerung von 20 % gegenüber 8 % des DAX 40, was vor allem zwei Gründe hatte: Zum einen herrschte im 2. Quartal 2025 ein hohes Maß an Unsicherheit, sowohl in der Weltpolitik als auch an den internationalen Kapitalmärkten. Zum anderen verunsicherte der Zollstreit die Wirtschaft weltweit. Aus diesem Grund wandten sich Investoren risikoadverseren Aktien zu, wovon die Vonovia Aktie profitierte.

Wir sind unverändert der Überzeugung, dass die positive und im Vergleich zu den meisten anderen Sektoren äußerst robuste operative Geschäftsentwicklung mittel- bis langfristig für steigende Kurse sorgen dürfte. Eine attraktive Dividendenrendite sowie die erwartete organische Wertsteigerung infolge der Mietsteigerung dürften unter der Annahme stabiler Marktrenditen für eine Gesamtrendite sorgen, die

wir angesichts des Risikoprofils und des guten, von vier Rating-Agenturen bestätigten Investment-Grade-Ratings für vergleichsweise attraktiv erachten.

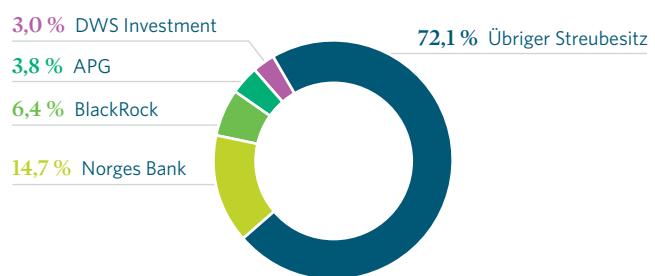
Wir sind weiterhin zuversichtlich, dass die fundamentalen Rahmenbedingungen in unseren Märkten langfristig für eine positive Entwicklung sorgen dürfen. Hier sind neben dem aus Eigentümersicht günstigen Verhältnis zwischen Nachfrage und Angebot in urbanen Regionen vor allem die strukturelle Dynamik auf der Einnahmeseite sowie die Unterstützung durch die wesentlichen Megatrends zu nennen.

Die Marktkapitalisierung von Vonovia betrug zum 30. Juni 2025 rund 25,0 Mrd. €.

## Aktionärsstruktur

Das nachfolgende Diagramm zeigt den Anteilsbesitz nach eigenen Erhebungen und/oder gemäß den von Aktionären gemeldeten Stimmrechten nach §§ 33, 34 WpHG, bezogen auf das aktuelle Grundkapital.

### Wesentliche Anteilseigner (per 30. Juni 2025)



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 2025 betrug der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 85,3 %. Die zugrunde liegenden [Stimmrechtsmitteilungen](#)

## Entwicklung des Aktienkurses

■ Vonovia SE ■ DAX ■ FTSE EPRA Europe  
in %

Quelle: FactSet



sowie die entsprechenden von den Aktionären gemeldeten Finanzinstrumente oder sonstigen Instrumente nach §§ 38, 39 WpHG finden Sie online.

Analog zur langfristigen strategischen Ausrichtung von Vonovia sehen wir auch die Mehrzahl der Investoren langfristig ausgerichtet. Zu den Anlegern zählen insbesondere Pensionskassen, Staatsfonds und internationale Asset-Manager. Institutionelle Anleger halten ca. 89 % der Aktien, 11 % sind in der Hand von Privatanlegern.

## Investor-Relations-Aktivitäten

Die Vonovia SE pflegt einen transparenten und kontinuierlichen Dialog mit ihren Aktionären und potenziellen Investoren. Auch in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2025 führten wir unsere Roadshows und Gespräche sowohl virtuell als auch physisch durch. Insgesamt nahmen wir in dieser Zeit an 19 Investorenkonferenztagen teil und führten 24 Roadshowtage durch.

Darüber hinaus gab es zahlreiche Einzelgespräche sowie Video- und Telefonkonferenzen mit Investoren und Analysten, um über aktuelle Entwicklungen und besondere Themen zu informieren. Vor allem die Themengebiete Kapitalallokation, CEO-Wechsel sowie Immobilienwerte und Wachstum dominierten die Gespräche in den ersten sechs Monaten 2025.

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.

## Analyst and Investor Day

Am 1. Juli 2025 fand der neunte von Vonovia durchgeführte Analyst and Investor Day als reine Präsenzveranstaltung in Bochum statt. Mit dem Schwerpunkt auf das Update zu Vonovias Non-Rental-Wachstumsstrategien haben unsere internationalen Analysten und Investoren an drei vertiefenden Breakout-Sessions zu den Themen Development, serielle Modernisierung sowie Heat Pump Cube teilgenommen. Abgerundet wurde das Event mit einer anschließenden Property-Tour in Bochum.

Die Präsentationen, die im Zuge des Analyst and Investor Day gehalten wurden, stehen online auf der [Investor-Relations-Webseite](#) zum Download bereit.

## Hauptversammlung 2025

Am 28. Mai 2025 fand die ordentliche Hauptversammlung der Vonovia SE in virtueller Form statt. Insgesamt waren 65,38 % des Grundkapitals anwesend.

Die Aktionärinnen und Aktionäre stimmten sämtlichen Beschlussvorschlägen mit großer Mehrheit zu.

Die Hauptversammlung folgte u. a. auch dem Dividendenvorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand in Höhe von 1,22 € pro Aktie, was einer Dividendenrendite von 4,2 % entspricht, bezogen auf den Schlusskurs des Jahres 2024 von 29,32 €. Den Aktionärinnen und Aktionären stand es frei, zwischen einer Bar- und einer Aktiendividende zu wählen. Es entschieden sich 35,53 % für die Dividende in Form von Aktien. Es wurden zwei neue Aufsichtsratsmitglieder gewählt:

Michael Rüdiger und Dr. Marcus Schenck. Sie folgen auf Dr. Ute Geipel-Faber und Hildegard Müller, deren Mandate mit der diesjährigen Hauptversammlung regulär endeten.

Auf den außerordentlichen Hauptversammlungen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE am 23. und 24. Januar 2025 wurde dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE durch die jeweiligen Aktionäre zugestimmt.

Seit 2018 bietet das Investorportal unseren Aktionären die Möglichkeit, die Anmelde- und Abstimmungsformalitäten zur Hauptversammlung bequem online zu erledigen.

## Analysteneinschätzungen

Per 30. Juni 2025 verfassten 23 nationale und internationale Analysten Research-Studien über Vonovia. Der durchschnittliche Zielkurs lag bei 34,98 €. Es sprachen 61% eine Kaufempfehlung, 26% eine Halten-Empfehlung sowie 13% eine Verkaufsempfehlung aus.

## Informationen zur Aktie (Stand 30. Juni 2025)

1. Handelstag	11. Juli 2013
Emissionspreis	16,50 €   14,71 €*
Gesamtaktienanzahl	835.621.487
Grundkapital	835.621.487 €
ISIN	DE000A1ML7J1
WKN	A1ML7J
Börsenkürzel	VNA
Common Code	94567408
Aktienart	auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt
Indizes	DAX 40, DAX 50 ESG, Dow Jones Best-in-Class Europe Index, STOXX Global ESG Leaders, EURO STOXX ESG Leaders 50, FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe und GPR 250 World

\* TERP-adjusted.

# Wirtschaftliche Entwicklung im 1. Halbjahr 2025

## Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Im 1. Halbjahr 2025 führte die US-amerikanische Handels- und Zollpolitik zu deutlichen Reaktionen auf den weltweiten Kapitalmärkten. Viele Volkswirte sehen die Gefahr einer anhaltenden Rezession, falls die Zollkonflikte weiter eskalieren.

Vonovia ist mit ihrem Geschäftsmodell von protektionistischen Maßnahmen nicht unmittelbar betroffen. Gleichwohl hängt die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns stark von anderen volkswirtschaftlichen Parametern wie der Zins- und Inflationsentwicklung ab, welche als Reaktion auf die Zollmaßnahmen eine erhöhte Volatilität aufweisen. Eine konkrete Entwicklung ist derzeit jedoch weder absehbar noch quantifizierbar.

Unser Kerngeschäft ist weiterhin durch eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und eine positive Mietenentwicklung gekennzeichnet. Mit einer Leerstandsquote von 2,1% zum Ende des 1. Halbjahres 2025 (Ende des 1. Halbjahrs 2024: 2,2%) war der Wohnimmobilienbestand von Vonovia nahezu voll vermietet.

Im 1. Halbjahr 2025 wurden höhere Immobilien-Transaktionsvolumina sowie eine leichte Steigerung der Immobilienwerte verzeichnet. Die leichte Senkung des EZB-Leitzinses im Juni 2025 dürfte zukünftige Transaktionen insbesondere in den Segmenten Recurring Sales und Development begünstigen.

Der Kundenzufriedenheitsindex (CSI) lag zum 30. Juni 2025 um 1,2 Prozentpunkte über dem Wert des Vorquartals. Im bisherigen Jahresdurchschnitt ergab sich gegenüber dem Durchschnitt des Gesamtjahres 2024 eine Steigerung der Kundenzufriedenheit um 1,4 Prozentpunkte.

Am 18. September 2024 haben die Vonovia SE und die Deutsche Wohnen SE einen Prozess zum Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags zwischen den beiden Gesellschaften eingeleitet. Außenstehenden Aktionären der Deutsche Wohnen SE soll in dem Zuge von Vonovia ein Angebot auf Erwerb ihrer Aktien gegen eine Abfindung in Form von neu auszugebenden Aktien der Vonovia SE gemacht werden bzw. den verbleibenden Aktionären der Deutsche Wohnen SE für die Dauer des Unternehmensvertrags eine jährliche Ausgleichszahlung gewährt werden.

Die außerordentlichen Hauptversammlungen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE haben am 24. bzw. am 23. Januar 2025 dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE vom 15. Dezember 2024 zugestimmt. Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag wird mit Eintragung im Handelsregister der Deutsche Wohnen SE wirksam. Die Eintragung steht noch aus. Am 30. Juni 2025 konnte mit allen Beteiligten der Anfechtungsklage gegen den Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung der Vonovia SE über die Zustimmung zum Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags, die Schaffung des Bedingten Kapitals 2025 und die entsprechende Änderung der Satzung durch Einfügung eines § 6a ein Prozessvergleich gemäß § 278 Abs. 6 ZPO geschlossen werden, der die Anfechtungsklage durch gerichtlichen Beschluss beendet hat. Mit Wirksamwerden des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags durch Eintragung im Handelsregister führt die Deutsche Wohnen SE zukünftig das gesamte Jahresergebnis an die Vonovia SE ab bzw. gleicht die Vonovia SE einen Verlust der Deutsche Wohnen SE aus. Diese Gewinnabführungs- bzw. Verlustübernahmeverpflichtung gilt erstmalig für das im Zeitpunkt der Eintragung des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags im Handelsregister der Deutsche Wohnen SE laufende Geschäftsjahr.

Vonovia und Apollo haben am 30. September 2024 vereinbart, eine Gesellschaft zu gründen, die über 20 % der Anteile an der Deutsche Wohnen SE verfügen soll. Neben Vonovia mit 49 % sollen von Apollo beratene langfristige Investoren in dieser Gesellschaft mit insgesamt 51% investiert sein. Der Liquiditätszufluss für Vonovia aus dieser Transaktion wird etwas mehr als 1 Mrd. € betragen. Am 29. Juli 2025 erfolgte das Closing der Vereinbarung.

Im 1. Quartal 2025 erfolgte der Besitzübergang für 19 Pflegeimmobilien sowie für die Pflegebetriebe „Katharinenhof“. Insgesamt wurde mit dem geschlossenen Kaufvertrag vom 2. Oktober 2024 die Veräußerung von 27 Pflegeimmobilien sowie der Pflegebetriebe „Katharinenhof“ vereinbart. Im 2. Quartal 2025 sind Besitzübergänge für weitere zwei Pflegeimmobilien erfolgt.

Am 17. Januar 2025 hat Vonovia einen Vertrag zur Veräußerung der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH (P&W) einschließlich der zugehörigen Immobilien an die Stadt Hamburg notariell unterzeichnet. Der Verkauf umfasst dabei 13 Pflegeheimstandorte in Hamburg mit rund 2.000 Mitarbeitern und rund 2.400 Pflegeplätzen. Der Verkauf erfolgt an die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement (HGV), die zur Finanzbehörde gehörende Konzernholding der Stadt, in der ein Großteil der privatrechtlichen Unternehmen der Stadt Hamburg gebündelt ist. Der Kaufpreis beträgt 380,0 Mio. €.

Für ein Portfolio in Berlin wurde am 23. April 2024 erfolgreich ein notarieller Verkaufsvertrag abgeschlossen. Im Zuge der Transaktion mit zwei landeseigenen Berliner Wohnungsbau-gesellschaften wurden in einem Share Deal rund 4.500 Wohneinheiten mit einem Immobilienwert von rund 700 Mio. € veräußert. Der Vollzug der Transaktion erfolgte mit Übergang des wirtschaftlichen Eigentums am 1. Januar 2025.

Im 1. Halbjahr 2025 sind 820 Wohnungen und 261 Gewerbe-einheiten aus der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe mit einem Volumen von rund 0,3 Mrd. € in den Bestand von Vonovia übergegangen. Darüber hinaus wurde im 1. Halbjahr 2025 der Erwerb von Baugrundstücken mit einem Volumen von rund 0,9 Mrd. € vollzogen. Im Zuge der Werthaltigkeits-prüfung zum Stichtag 30. Juni 2025 wurde für die übergegan-genen Baugrundstücke eine Wertberichtigung von rund 0,3 Mrd. € berücksichtigt. Für noch nicht vollzogene Über-gänge wurde eine Rückstellung in Höhe von rund 80 Mio. € gebildet, die bei Übergang den Ansatz der Bestände mindert.

Der Aufsichtsrat der Vonovia SE hat am 6. Mai 2025 einstim-mig entschieden, Luka Mucic zum neuen CEO von Vonovia zu bestellen. Rolf Buch übergibt die Leitung des Unterneh-

mens zum Ende des Jahres. Bis dahin wird Rolf Buch weiterhin als CEO die Verantwortung tragen und Luka Mucic in seine neue Rolle einarbeiten.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 28. Mai 2025 wurde für das Geschäftsjahr 2024 eine Dividende in Höhe von 1,22 € je Aktie beschlossen. 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. Während der Bezugsfrist haben sich Aktionäre mit insgesamt 35,53 % der dividendenberechtigten Aktien für die Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 12.768.562 neue Aktien aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft mit einem Gesamtbetrag von 356.728.085,14 € ausgegeben. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 647.152.483,36 €.

Die Hauptversammlung wählte darüber hinaus zwei neue Aufsichtsratsmitglieder: Michael Rüdiger und Dr. Marcus Schenck. Sie folgen auf Dr. Ute Geipel-Faber und Hildegard Müller, deren Mandate mit Ablauf der Hauptversammlung regulär endeten.

Am 13. Mai 2025 hat Vonovia zwei neue Wandelanleihen mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 1,3 Mrd. € platziert. Die erste Anleihe in Höhe von 650,0 Mio. € wird im Mai 2030 fällig und trägt keine periodischen Zinsen. Die zweite Anleihe, ebenfalls im Volumen von 650,0 Mio. €, wird im Mai 2032 fällig und trägt einen Zinskupon von 0,875 % p.a. Die Anleihen sind in Vonovia Aktien wandelbar oder in bar auszugleichen. Aufgrund dieser Anleihebedingungen werden die Wandelanleihen vollständig als Fremdkapital behandelt. Bilanziell werden die Wandlungsrechte als Derivatkompo-nente vom Schuldgeschäft abgespalten und separat bewer-tet sowie als Derivat in den finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Bei erfolgsneutraler Ersteinbuchung betrug der Wert des Derivats 143,7 Mio. €. Der Wert zum 30. Juni 2025 beträgt 165,3 Mio. €. Die Fortentwicklung in der Periode seit Erstansatz wurde erfolgswirksam in Höhe von 21,6 Mio. € im übrigen Zinsergebnis aus Derivaten erfasst.

Am 6. Juni 2025 erfolgte der Teilrückkauf von Anleihen in einem Gesamtvolume von 800,0 Mio. €. Dabei wurde eine Anleihe (Social Bond) mit einem Ausgabevolume von 750,0 Mio. € und einer Laufzeit bis 2027 in Höhe von 435,7 Mio. € (Verkaufspreis 454,3 Mio. €) zurückerworben. Die Anleihe hat einen Kupon von 4,75 %. Eine weitere Anleihe (Green Bond) mit einem Ausgabevolume von 750,0 Mio. € und einer Laufzeit bis 2030 wurde in Höhe von 364,3 Mio. € (Verkaufspreis 399,5 Mio. €) zurückerworben. Die Anleihe hat einen Kupon von 5,00 %.

## Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

Das Wirtschaftswachstum in der EU setzte sich laut Europäischer Kommission im 1. Quartal 2025 mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,3% fort. Allerdings blieben die Investitionen aufgrund hoher Finanzierungskosten und der bereits großen wirtschaftspolitischen Unsicherheit hinter den Erwartungen zurück. Konsum, Nichtwohnungsbau und Exporte dürften sich derweil relativ stark entwickelt haben. Die Auswirkungen der höheren Zölle, die erhöhte Unsicherheit wegen der jüngsten abrupten Änderungen in der US-Handelspolitik sowie die Unvorhersehbarkeit der endgültigen Ausgestaltung der Zölle belasten jedoch die globalen Aussichten schwer. Auch die EU bekommt dies zu spüren, die Wachstumsaussichten haben sich eingetrüb. In ihrer Frühjahrsprognose erwartet die Kommission für das Jahr 2025 ein BIP-Wachstum von 1,1% in der EU und 0,9% im Euroraum. Die deutsche Wirtschaft ist laut Statistischem Bundesamt (Destatis) mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP, 1. Quartal 2025 +0,4% zum Vorquartal) in das Jahr 2025 gestartet, nachdem es zum Jahresende 2024 noch zurückgegangen war. Der Handel mit dem Ausland und die privaten Konsumausgaben nahmen im 1. Quartal 2025 vergleichsweise kräftig zu. Zugleich wurde sowohl in Bauten als auch in Ausrüstungen mehr investiert als im Vorquartal. Die deutsche Wirtschaft sieht erste Anzeichen einer Besserung, dennoch dürfte die wirtschaftliche Dynamik laut IfW Kiel zunächst noch verhalten bleiben. In Schweden schrumpfte das BIP im 1. Quartal 2025 laut Statistik Schweden (SCB) um voraussichtlich 0,2% zum Vorquartal. Der Rückgang machte sich vor allem bei den Bruttoanlageinvestitionen bemerkbar, während etwa die Nettoexporte deutlich anstiegen. In Österreich wuchs das BIP im 1. Quartal 2025 nur leicht um 0,1% gegenüber dem Vorquartal. Zum Anstieg trug vor allem die positive Industriekonjunktur bei, jedoch hatten Bereiche wie Gastronomie und Beherbergung sowie Verkehr einen dämpfenden Effekt. Auf der Nachfrageseite stützte die Konsumnachfrage das leichte Wachstum. Für 2025 wird ein BIP-Wachstum von 0,3% in Deutschland (IfW Kiel), 0,9% in Schweden (Konjunkturinstitut) und Stagnation bei 0,0% in Österreich (WIFO) erwartet.

Am Arbeitsmarkt lässt die Erholung auf sich warten. Im Juni 2025 stieg in Deutschland die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen nicht saisonbereinigt im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 6,2%. Zwar bestehe, so die Bundesagentur für Arbeit, ein vergleichsweise niedriges Risiko, durch Beschäftigungsverlust arbeitslos zu werden, es nehme aber stetig zu. Laut SCB ist die Arbeitslosenquote in Schweden im Mai 2025 gegenüber Mai 2024

nicht saisonbereinigt um 1,0 Prozentpunkte auf 9,7% gestiegen. In Österreich lag die Arbeitslosenquote nach nationaler Berechnung laut Arbeitsmarktservice im Juni 2025 bei 6,8% und damit um 0,5 Prozentpunkte höher als im Vorjahr. Im Jahresdurchschnitt 2025 wird eine Arbeitslosenquote nach jeweils nationaler Definition von in Deutschland 6,3% (IfW Kiel), in Schweden 8,8% (Konjunkturinstitut) und in Österreich 7,5% (WIFO) erwartet.

Gemessen am Verbraucherpreisindex (VPI) lag die Inflation laut Destatis in Deutschland im Juni 2025 im Vergleich zum Vorjahresmonat bei 2,0%. Damit fiel die Inflationsrate wieder etwas niedriger als noch zum Jahresende 2024 aus. Die Verbraucherpreisinflation bewegt sich seit etwa einem Jahr nahe 2%, berichtet das IfW Kiel. Für größere kurzfristige Schwankungen waren insbesondere die Energiepreise verantwortlich. In Schweden lag die Inflationsrate im Juni 2025 bei 0,7% (SCB), ähnlich hoch wie zum Jahresende 2024. Dämpfend wirkten die Entwicklung der Wohnkosten, insbesondere Zinsaufwendungen für Eigentum, und niedrigere Kraftstoffpreise. In Österreich lag sie bei voraussichtlich 3,3% (Statistik Austria) und damit wieder etwas höher als noch zum Jahresende 2024. Unter anderem das Auslaufen der Strompreisbremse und der Anstieg der Netzentgelte bei Strom und Erdgas hatten hier die Teuerung zu Jahresbeginn 2025 steigen lassen. Nach jeweils nationaler Definition wird im Jahresdurchschnitt 2025 ein VPI-Anstieg von in Deutschland 2,2% (IfW Kiel), in Schweden 0,5% (Konjunkturinstitut) und in Österreich 2,9% (WIFO) erwartet.

Angesichts des nachlassenden Inflationsdrucks setzte die Europäische Zentralbank (EZB) ihren im Juni 2024 begonnenen Kurs, die Leitzinsen zu senken, fort. Im 1. Halbjahr 2025 sank der Zinssatz für die Einlagefazilität, mit dem der EZB-Rat den geldpolitischen Kurs steuert, in mehreren Schritten auf zuletzt 2,00% zum 11. Juni 2025. Nachdem sich die Teuerungsrate wieder dem Inflationsziel genähert hatte, begann auch die Schwedische Reichsbank ab Mai 2024 damit, die Policy Rate zu senken. Seither sank sie in mehreren Schritten, zuletzt zum 25. Juni 2025 auf 2,00%. Eine weitere leichte Lockerung der Geldpolitik von EZB und Schwedischer Reichsbank könnte im laufenden Jahr folgen. In diesem Umfeld waren die Bauzinsen im 2. Halbjahr 2024 in Deutschland, Schweden und Österreich in der Tendenz leicht rückläufig, lagen aber noch spürbar über dem Niveau von vor dem Jahr der Zinswende 2022. In Deutschland und Schweden wurde der Rückgang im 1. Quartal 2025 unterbrochen, in Deutschland mittelbar infolge des Schuldenpakets von Union und SPD. In Österreich setzte sich der Rückgang im gleichen Zeitraum fort.

Der Wohnimmobilienmarkt entwickelt sich differenziert: Während sich die Preise für Wohneigentum stabilisieren oder wieder steigen, startete der Wohninvestmentmarkt in Deutschland positiv, in Schweden und Österreich vergleichsweise solide ins neue Jahr. Angebotsseitig wird der Neubau den Wohnungsbedarf kurz- bis mittelfristig nicht decken können, daher setzen die Mietpreise ihren Aufwärtstrend fort. Die inserierten Mieten lagen laut empirica im Durchschnitt aller Baujahre im 2. Quartal 2025 um 4,2% (Neubau 4,0%) höher als im Vorjahresquartal. Für 2025 erwartet Deutsche Bank Research insgesamt ähnliche hohe Mietanstiege wie im Vorjahr. Im Jahr 2024 waren es bei bestehenden Verträgen mehr als 2% und neuen Mietverträgen mehr als 5%. Im März waren in Schweden laut „Hem & Hyra“, der Mitgliederzeitung des schwedischen Mieterverbands („Hyresgästföreningen“), die Verhandlungen der Mieten für 2025 zu mehr als 90% abgeschlossen. Die durchschnittliche Mietsteigerung betrug bis dahin 4,8%. Gemessen am Index für tatsächliche Mietzahlungen für Hauptwohnungen im Rahmen des Verbraucherpreisindex stiegen auch die Mieten in Österreich seit Jahresbeginn weiter an und lagen im Mai 2025 rund 4,1% höher als im Vorjahresmonat.

Seit dem Peak der Hauspreise im Jahr 2022 hatten sich diese in Deutschland, Schweden und Österreich merklich abgekühlt. Der Preisrückgang kam in Deutschland im Jahresverlauf 2024 zum Stillstand und im Durchschnitt wachsen die Preise wieder. Der empirica Preisindex für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) stieg entsprechend zum 2. Quartal 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 2,6% (Neubau 1,5%). Helaba Research & Advisory geht davon aus, dass sich die Preissteigerungen am Wohnimmobilienmarkt verfestigen und über das Jahr anhalten werden. Bereits seit Jahresbeginn 2024 setzte in Schweden eine sichtbare Erholung der Kaufpreise für Mieter-Eigentümer-Wohnungen („Bostadsrättar“) ein, die zur Jahresmitte und zum Jahresende durch Schwächephasen unterbrochen wurde. Im 1. Halbjahr 2025 entwickelten sich die Preise eher seitwärts und lagen laut Svensk Mäklarstatistik im Juni 2025 0,2% höher als im Vorjahreszeitraum. Die Experten der Skandinaviska Enskilda Banken (SEB) rechnen für 2025 nur noch mit einem Anstieg der Preise um rund 3%. Nach Preisrückgängen im Jahr 2024 zeigte der Wohnimmobilienpreisindex der Österreichischen Nationalbank (OeNB) auf Basis neuer und gebrauchter Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser in Österreich für das 1. Quartal 2025 einen leichten Anstieg um 0,4% und im 2. Quartal 2025 Stagnation bei 0,0% gegenüber dem jeweiligen Vorjahresquartal. Nach Einschätzung von RE/MAX zu Jahresbeginn ist der Preistrend bei Eigentumswohnungen in Österreich stark standortabhängig, wobei in zentralen Lagen für 2025 ein Plus erwartet wird.

Die Bevölkerungszahl ist in Deutschland, Schweden und Österreich 2024 weiter gestiegen und dürfte noch weiter wachsen. Viele große Städte und Metropolregionen sind von Wohnungsknappheit betroffen. Derweil ist die Bautätigkeit rückläufig. Die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs haben laut ifo Institut den langjährigen Aufschwung in der europäischen Bauwirtschaft nachhaltig gestoppt. 2024 wurden nach Zahlen von Destatis in Deutschland 251.900 Wohnungen fertiggestellt, 14,4% oder 42.500 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Deutsche Bank Research rechnet für 2025 mit 245.000 Wohnungsfertigstellungen, der GdW nur mit 218.000. Die laut aktueller BBSR-Wohnungsbedarfsprognose bis 2030 jährlich benötigten rund 320.000 neuen Wohnungen werden damit deutlich verfehlt. Bestehende Wohnungsdefizite erschweren Zuwanderung in die starken Arbeitsmarktregeionen. Ein sinkender Wohnungsbau verschärft nicht nur den Wohnungsmangel, sondern behindert, so die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen, auch die weitere wirtschaftliche Entwicklung. Laut Schätzung von Boverket müssen in Schweden bis 2034 jährlich rund 50.300 Wohnungen neu gebaut werden. Im Jahr 2024 wurden 48.024 Wohnungen fertiggestellt, 30% weniger als im Vorjahr. Im Jahr 2025 dürften es laut Boverket nur rund 35.000 Wohnungen sein. Damit wird der jährliche Zusatzbedarf nicht gedeckt. Angesichts etwas verbesserter Rahmenbedingungen könnte die Zahl der Baustarts im kommenden Jahr wieder steigen. In Österreich wurden im Jahr 2024 laut EUROCONSTRUCT voraussichtlich rund 46.300 Wohnungen fertiggestellt, für 2025 wird ein Rückgang auf 38.500 erwartet. In den Ballungszentren wird sich nach Einschätzung von CBRE die knappe Verfügbarkeit von Wohnungen weiter verschärfen.

Der Wohninvestmentmarkt Deutschland (ab 50 Wohneinheiten) legte laut CBRE im 1. Halbjahr 2025 merklich zu. Das Transaktionsvolumen betrug 4 Mrd. € und lag rund 41% höher als im Vorjahreszeitraum. Getrieben wurde die Entwicklung durch einen sehr dynamischen Auftakt im 1. Quartal 2025. Wegen makroökonomischer Unsicherheiten infolge der globalen Handelspolitik war das 2. Quartal, so CBRE, von etwas Zurückhaltung geprägt. Während bei Core- und Core-plus-Objekten und Portfolios eine hohe und steigende Nachfrage besteht, finden im Value-add-Segment weiterhin Portfolioberichtigungen statt. Bei Projektentwicklungsdeals zeigt sich eine spürbare Marktstabilisierung. Die Spitzenrenditen lagen in den Top-7 Städten stabil bei 3,4%. CBRE rechnet für das Gesamtjahr 2025 mit einem Transaktionsvolumen von 8 bis 10 Mrd. €. Am schwedischen Transaktionsmarkt wurden laut Colliers im 1. Halbjahr 2025 segmentübergreifend Immobilien im Wert von 6,6 Mrd. € gehandelt, etwa 40% mehr als im Vorjahreszeitraum. Gemessen am Umsatz bildeten Wohnimmobilien mit einem Anteil von 19% das drittgrößte Segment nach Büros und

dem öffentlichen Sektor. Laut CBRE verzeichnete der österreichische Immobilieninvestmentmarkt im 1. Halbjahr 2025 ein Transaktionsvolumen von insgesamt 1,26 Mrd. € und damit 1% mehr als im Vorjahreszeitraum. Dabei zeigte sich der Markt im 2. Quartal deutlich aktiver als noch im 1. Quartal. Gemessen am Umsatz bildeten Wohnimmobilien mit einem Anteil von 52 % das stärkste Segment.

Zu den wohnungspolitischen Entwicklungen im laufenden Jahr 2025 gehören in Deutschland gleich mehrere Maßnahmen und Gesetzesinitiativen. So hatte z. B. die neue Bundesregierung aus Union und SPD in ihrem Koalitionsvertrag vereinbart, die Mietpreisbremse bis Ende 2029 zu verlängern. Im Juni stimmte der Bundestag dieser Verlängerung zu. Zudem hatte die neue Bauministerin einen Gesetzentwurf für den sogenannten „Bauturbo“ angekündigt. Der entsprechende Entwurf des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung wurde inzwischen vom Bundeskabinett beschlossen und befindet sich nun im parlamentarischen Verfahren. Der im Bundeskabinett verabschiedete und derzeit im Bundestag diskutierte Haushaltsentwurf für 2025 mit Eckwerten für 2026 bis 2029 sieht vor, dass wichtige Förderprogramme, wie der soziale Wohnungsbau, die Städtebauförderung oder die Bundesförderung energieeffiziente Gebäude (BEG), gesichert bzw. angehoben werden. Mit dem Jahressteuergesetz 2024 führte die vorige Bundesregierung ab dem 1. Januar 2025 eine neue Wohngemeinnützigkeit ein, welche Unternehmen fördert, die bezahlbare Wohnungen bauen und langfristig vermieten. Ebenfalls zu Jahresbeginn wurden die Grundsteuerreform umgesetzt und das Wohngeld an die aktuelle Preis- und Mietentwicklung angepasst. Zudem erhöhte sich der CO<sub>2</sub>-Preis von 45 auf 55 € pro Tonne. In Schweden trat am 1. Juli 2025 die neue Bauordnung in Kraft. Zudem beschloss die schwedische Regierung am 22. Mai 2025, dem Reichstag einen Gesetzentwurf zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes vorzulegen, um die Baugenehmigungsvorschriften zu vereinfachen und klarer zu fassen. Der Reichstag wird voraussichtlich nach dem Sommer über den Vorschlag entscheiden. Zur Inflationslinderung werden für das Jahr 2025 die mit Anfang April in Österreich fälligen Mieterhöhungen im regulierten Wohnungsmarkt ausgesetzt. Freie Mietverträge sind davon nicht betroffen. Im Rahmen des Budgetbegleitgesetzes 2025 setzt die österreichische Regierung eine Reform der Grund-erwerbsteuer bei Grundstücksübertragungen um. Diese gilt ab dem 1. Juli 2025 und zielt insbesondere darauf ab, Share Deals stärker zu besteuern. Das Auslaufen der sogenannten „KIM-Verordnung“ zum 1. Juli 2025 sollte derweil die Kreditvergabe bei Wohnimmobilien erleichtern.

## Ertragslage

### Überblick

Im 1. Halbjahr 2025 verzeichnete Vonovia insgesamt eine positive Geschäftsentwicklung.

Im Segment Rental bestimmten weiterhin eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen sowie steigende Mieterlöse die aktuelle Geschäftsentwicklung. Trotz eines verkaufsbedingt geringeren Wohnungsbestands von rund 10.000 Einheiten gegenüber Vorjahr lag der Ergebnisbeitrag im Berichtszeitraum 2025 leicht über dem Vorjahresniveau.

Im Segment Value-add trugen insbesondere die erhöhten Modernisierungs- und Bestandsinvestitionen sowie die positive Geschäftsentwicklung im Energievertrieb zur Ergebnisseiterung bei. Der Ergebnisbeitrag des Segments Value-add lag im Berichtszeitraum 2025 deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahrs.

Im Segment Recurring Sales war ein deutlicher Ergebnisanstieg infolge höherer Verkaufsvolumina und höherer Verkaufsmargen zu verzeichnen.

Im Segment Development wirkte sich im Berichtszeitraum 2025 insbesondere der wirtschaftliche Übergang des im April 2024 vereinbarten Grundstücksverkaufs an zwei landeseigene Berliner Wohnungsgesellschaften positiv aus.

Der Verkauf des Segments Pflege wurde bereits im Laufe des Geschäftsjahres 2024 beurkundet. Im Laufe des Jahres 2024 sowie Anfang des Jahres 2025 konnten wie geplant die Pflegeimmobilien sowie die Pflegebetriebe erfolgreich veräußert werden. Im 1. Quartal 2025 erfolgten der Besitzübergang von 19 Pflegeimmobilien sowie der Übergang der Pflegebetriebe „Katharinenhof“. Insgesamt wurde mit dem geschlossenen Kaufvertrag vom 2. Oktober 2024 die Veräußerung von 27 Pflegeimmobilien sowie der Pflegebetriebe „Katharinenhof“ vereinbart. Im 2. Quartal 2025 sind Besitzübergänge für weitere zwei Pflegeimmobilien erfolgt. Die endgültige Abwicklung aller verbleibenden Aktivitäten erfolgt im Geschäftsjahr 2025, sodass weiterhin Ergebnisbeiträge aus aufgegebenen Geschäftsbereichen anfallen.

Im Einzelnen entwickelte sich das Adjusted EBT der fortgeführten Geschäftsaktivitäten im Berichtszeitraum wie folgt:

### Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)

in Mio. €	H1 2024	H1 2025	Veränderung in %	12M 2024
Segmenterlöse Rental	1.650,4	1.692,7	2,6	3.323,5
Aufwendungen für Instandhaltung	-225,3	-237,7	5,5	-470,5
Operative Kosten Rental	-233,5	-229,4	-1,8	-467,3
<b>Adjusted EBITDA Rental</b>	<b>1.191,6</b>	<b>1.225,6</b>	<b>2,9</b>	<b>2.385,7</b>
Segmenterlöse Value-add	635,3	731,2	15,1	1.359,4
davon externe Erlöse	59,9	69,6	16,2	179,6
davon interne Erlöse	575,4	661,6	15,0	1.179,8
Operative Kosten Value-add	-578,5	-630,5	9,0	-1.191,0
<b>Adjusted EBITDA Value-add</b>	<b>56,8</b>	<b>100,7</b>	<b>77,3</b>	<b>168,4</b>
Segmenterlöse Recurring Sales	163,9	215,0	31,2	441,3
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien				
Recurring Sales	-132,0	-166,1	25,8	-359,8
<b>Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales</b>	<b>31,9</b>	<b>48,9</b>	<b>53,3</b>	<b>81,5</b>
Vertriebskosten Recurring Sales	-9,7	-10,2	5,2	-23,9
<b>Adjusted EBITDA Recurring Sales</b>	<b>22,2</b>	<b>38,7</b>	<b>74,3</b>	<b>57,6</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	70,1	209,1	>100	889,4
Herstellkosten Development to sell	-59,6	-133,9	>100	-813,8
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte Development to sell	-	-5,0	-	-27,8
<b>Rohertrag Development to sell</b>	<b>10,5</b>	<b>70,2</b>	<b>&gt;100</b>	<b>47,8</b>
Mieterlöse Development	3,1	3,4	9,7	7,3
Operative Kosten Development	-17,7	-19,6	10,7	-41,7
<b>Adjusted EBITDA Development</b>	<b>-4,1</b>	<b>54,0</b>	<b>-</b>	<b>13,4</b>
<b>Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>	<b>1.266,5</b>	<b>1.419,0</b>	<b>12,0</b>	<b>2.625,1</b>
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	-320,5	-363,3	13,4	-709,0
Planmäßige Abschreibungen*	-55,9	-56,0	0,2	-112,7
Zwischengewinne/-verluste	-2,9	-15,4	>100	-3,8
<b>Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>	<b>887,2</b>	<b>984,3</b>	<b>10,9</b>	<b>1.799,6</b>
<b>Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in €**</b>	<b>1,09</b>	<b>1,20</b>	<b>9,9</b>	<b>2,20</b>
Minderheiten	82,9	85,6	3,3	166,0
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten	804,3	898,7	11,7	1.633,6
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten pro Aktie in €**	0,99	1,09	10,7	1,99

\* Abschreibungen auf Konzessionen/Schutzrechte/Lizenzen, selbst erstellte Software, selbst genutzte Immobilien, technische Anlagen und Maschinen sowie andere Anlagen/Betriebs- und Geschäftsausstattung.

\*\* Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.

Zum Ende des 1. Halbjahres 2025 beschäftigte Vonovia im fortgeführten Geschäft 12.393 Mitarbeiter (Ende des 1. Halbjahrs 2024: 12.087).

Zum Ende des 1. Halbjahres 2025 bewirtschaftete Vonovia ein Portfolio von 533.064 eigenen Wohnungen (Ende des 1. Halbjahrs 2024: 542.881), 162.451 Garagen und Stellplätzen (Ende des 1. Halbjahrs 2024: 163.552) sowie 8.589 gewerblichen Einheiten (Ende des 1. Halbjahrs 2024: 8.507). Darüber hinaus bewirtschaftete Vonovia zum Ende des 1. Halbjahrs 2025 75.069 Wohneinheiten im Auftrag Dritter (Ende des 1. Halbjahrs 2024: 71.697).

### Erörterung der Ertragslage nach Segmenten

#### **Segment Rental**

Im Segment Rental herrschten im Berichtszeitraum 2025 nahezu unveränderte Rahmenbedingungen auf dem Wohnimmobilienmarkt. Eine starke Wohnungsknappheit und eine hohe Nachfrage prägten weiterhin das Geschäftsumfeld. Ende Juni 2025 war der Wohnungsbestand im Segment Rental bei einer Leerstandsquote von 2,1% (Ende Juni 2024: 2,2%) nahezu vollständig vermietet.

Im 1. Halbjahr 2025 stiegen die Segmenterlöse Rental im Vergleich zum 1. Halbjahr 2024 um 2,6% (H1 2024: 2,0%) auf 1.692,7 Mio. € (H1 2024: 1.650,4 Mio. €). Von den Segmenterlösen Rental entfielen im Berichtszeitraum 2025 1.436,5 Mio. € auf Mieteinnahmen in Deutschland (H1 2024: 1.410,0 Mio. €), 195,5 Mio. € auf Mieteinnahmen in Schweden (H1 2024: 179,9 Mio. €) sowie 60,7 Mio. € auf Mieteinnahmen in Österreich (H1 2024: 60,5 Mio. €). Die organische

Mietsteigerung (rollierend über zwölf Monate) lag zum Ende des 1. Halbjahres 2025 bei 4,4% (3,8% zum Ende des 1. Halbjahrs 2024). Die marktbedingte Mietsteigerung betrug zum Ende des 1. Halbjahres 2025 2,9% (2,2% zum Ende des 1. Halbjahrs 2024). Die Steigerung aus Wohnwertverbesserungen betrug 1,2% zum Ende des 1. Halbjahrs 2025 (1,3% zum Ende des 1. Halbjahrs 2024). Insgesamt ergab sich daraus eine Like-for-like-Mietsteigerung zum Ende des 1. Halbjahres 2025 in Höhe von 4,1% (3,5% zum Ende des 1. Halbjahrs 2024). Zudem trugen Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen zum Ende des 1. Halbjahres 2025 mit 0,3% (0,3% zum Ende des 1. Halbjahrs 2024) zur organischen Mietsteigerung bei.

Ende Juni 2025 betrug die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Wohnimmobilienportfolio im Segment Rental 8,22 € pro m<sup>2</sup>, gegenüber 7,86 € pro m<sup>2</sup> Ende Juni 2024. Im deutschen Portfolio betrug die monatliche Ist-Miete Ende Juni 2025 8,05 € pro m<sup>2</sup> (Ende Juni 2024: 7,73 € pro m<sup>2</sup>), im schwedischen Portfolio 11,30 € pro m<sup>2</sup> (Ende Juni 2024: 10,51 € pro m<sup>2</sup>) sowie im österreichischen Portfolio 5,76 € pro m<sup>2</sup> (Ende Juni 2024: 5,66 € pro m<sup>2</sup>). Die Mieteinnahmen der schwedischen Bestände sind als Inklusivmieten ausgestaltet, das heißt, Betriebs- und Heizkosten sowie Kosten für die Wasserversorgung sind darin enthalten. In den Mieteinnahmen der österreichischen Bestände sind zudem Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB) enthalten.

Im 1. Halbjahr 2025 lag die Gesamtleistung für Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau mit 856,4 Mio. € um 27,1% über dem Vorjahreswert des 1. Halbjahrs 2024 von 673,8 Mio. €.

### **Instandhaltung, Modernisierung/Bestandsinvestitionen, Neubau (fortgeführte Geschäftsbereiche)**

in Mio. €	H1 2024	H1 2025	Veränderung in %	12M 2024
Aufwendungen für Instandhaltung	225,3	237,7	5,5	470,5
Substanzwährende Investitionen	107,0	118,8	11,0	294,2
<b>Instandhaltungsleistungen</b>	<b>332,3</b>	<b>356,5</b>	<b>7,3</b>	<b>764,7</b>
Modernisierung und Bestandsinvestitionen	243,2	368,3	51,4	611,8
Neubau (to hold)	98,3	131,6	33,9	224,5
<b>Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubauleistungen</b>	<b>341,5</b>	<b>499,9</b>	<b>46,4</b>	<b>836,3</b>
<b>Gesamtsumme Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau</b>	<b>673,8</b>	<b>856,4</b>	<b>27,1</b>	<b>1.601,0</b>

Im Segment Rental lagen die operativen Kosten im 1. Halbjahr 2025 bei -229,4 Mio. € und damit um 1,8% unter dem Vergleichswert des 1. Halbjahrs 2024 von -233,5 Mio. €.

Das Adjusted EBITDA Rental lag im 1. Halbjahr 2025 mit 1.225,6 Mio. € trotz der im Jahr 2024 und im 1. Halbjahr 2025 erfolgten Verkäufe sowie höherer Instandhaltungsaufwendungen leicht über dem Vorjahreswert von 1.191,6 Mio. €.

### **Segment Value-add**

Im Segment Value-add wurde im Berichtszeitraum 2025 ein deutlicher Ergebnisanstieg verzeichnet. Hierzu trugen insbesondere höhere Modernisierungs- und Bestandsinvestitionen sowie eine positive Geschäftsentwicklung im Energievertrieb bei. Die Modernisierungs- und Bestandsinvestitionen lagen im 1. Halbjahr 2025 um 51,4 % über dem Volumen des 1. Halbjahrs 2024. Dazu haben auch gesteigerte Investitionen in neue Photovoltaikanlagen und Wärme-pumpen beigetragen.

Insgesamt beliefen sich die Value-add-Umsätze im Berichtszeitraum 2025 auf 731,2 Mio. € und lagen damit um 15,1 % über dem Vergleichswert des 1. Halbjahrs 2024 von 635,3 Mio. €. Die externen Umsätze aus den Value-add-Aktivitäten mit Endkunden beliefen sich im 1. Halbjahr 2025 auf 69,6 Mio. € und lagen damit um 16,2 % über dem Vergleichswert des 1. Halbjahrs 2024 von 59,9 Mio. €. Die konzerninternen Umsätze beliefen sich im 1. Halbjahr 2025 auf 661,6 Mio. € und lagen damit um 15,0 % über dem Vergleichswert des 1. Halbjahrs 2024 von 575,4 Mio. €.

Die operativen Kosten im Segment Value-add betrugen im 1. Halbjahr 2025 -630,5 Mio. € und lagen damit um 9,0 % über den Vergleichszahlen des 1. Halbjahrs 2024 von -578,5 Mio. €.

Das Adjusted EBITDA Value-add belief sich im 1. Halbjahr 2025 auf 100,7 Mio. € und lag damit deutlich über dem Vergleichswert des 1. Halbjahrs 2024 von 56,8 Mio. €.

### **Segment Recurring Sales**

Im Segment Recurring Sales erfolgte im Berichtszeitraum 2025 ein Wechsel von der liquiditätsorientierten Verkaufsstrategie des Jahres 2024 hin zu einer renditeorientierten Ausrichtung. Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien beliefen sich im 1. Halbjahr 2025 auf 215,0 Mio. € bei 1.134 verkauften Einheiten (H1 2024: 921), davon 938 in Deutschland (H1 2024: 722) und 196 in Österreich (H1 2024: 199). Dies entspricht einem Anstieg der Erlöse von 31,2 % gegenüber dem Vergleichswert des 1. Halbjahrs 2024 von 163,9 Mio. €. Dabei entfielen 161,6 Mio. € Erlöse auf Verkäufe in Deutschland (H1 2024: 122,6 Mio. €) und 53,4 Mio. € Erlöse auf Verkäufe in Österreich (H1 2024: 41,3 Mio. €).

Der Verkehrswert-Step-up lag im 1. Halbjahr 2025 bei 29,4 % (H1 2024: 24,2 %). Sowohl in Deutschland als auch in Österreich konnten höhere Step-ups erzielt werden.

Im Segment Recurring Sales beliefen sich die Vertriebskosten im 1. Halbjahr 2025 auf -10,2 Mio. € und lagen damit 5,2 % über dem Vergleichswert des 1. Halbjahrs 2024 von -9,7 Mio. €.

Das Adjusted EBITDA Recurring Sales betrug im 1. Halbjahr 2025 38,7 Mio. € und lag damit deutlich über dem Vergleichswert des 1. Halbjahrs 2024 von 22,2 Mio. €.

Im 1. Halbjahr 2025 wurden im Rahmen der Bestandsbereinigung 7.151 Einheiten aus dem Portfolio Non Core/Sonstiges (H1 2024: 2.948) mit Gesamterlösen von 842,7 Mio. € (H1 2024: 352,7 Mio. €) veräußert.

### **Segment Development**

Im Segment Development wurden die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Berichtszeitraum 2025 im Wesentlichen durch die Entwicklung der Bauzinsen beeinflusst. Preisseigerungen, insbesondere auf den Bau- und Rohstoffmärkten, wirkten sich weiterhin moderat aus. Im Segmentergebnis wirkte sich insbesondere der wirtschaftliche Übergang des im April 2024 vereinbarten Grundstücksverkaufs an zwei landeseigene Berliner Wohnungsgesellschaften positiv aus.

Im Bereich Development to sell wurden im Berichtszeitraum 2025 insgesamt 280 Wohneinheiten ausschließlich in Deutschland fertiggestellt (H1 2024: 1.018 Einheiten ausschließlich in Deutschland). Die Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten beliefen sich im 1. Halbjahr 2025 auf 209,1 Mio. € (H1 2024: 70,1 Mio. €). Davon entfielen 176,5 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (H1 2024: 53,8 Mio. €) und 32,6 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (H1 2024: 16,4 Mio. €). Der Rohertrag aus Development to sell betrug im 1. Halbjahr 2025 70,2 Mio. € bei einer Marge von 33,6 % (H1 2024: 10,5 Mio. €, Marge 15,0 %).

Die operativen Kosten im Segment Development beliefen sich im 1. Halbjahr 2025 auf -19,6 Mio. € und lagen damit um 10,7 % über dem Vergleichswert des 1. Halbjahrs 2024 von -17,7 Mio. €.

Das Adjusted EBITDA im Segment Development betrug im 1. Halbjahr 2025 54,0 Mio. € (H1 2024: -4,1 Mio. €).

Im Bereich Development to hold wurden im 1. Halbjahr 2025 insgesamt 335 Einheiten fertiggestellt (H1 2024: 637 Einheiten), davon 330 Einheiten in Deutschland (H1 2024: 635 Einheiten), keine Einheiten in Österreich (H1 2024: keine Einheiten) und 5 Einheiten in Schweden (H1 2024: 2 Einheiten).

## Adjusted EBT

Das Adjusted EBITDA Total der fortgeführten Geschäftsbereiche betrug im 1. Halbjahr 2025 1.419,0 Mio. € und lag damit um 12,0 % über dem Vergleichswert des 1. Halbjahrs 2024 von 1.266,5 Mio. €.

In der Überleitung vom Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) zum Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) wirkten sich im 1. Halbjahr 2025 insbesondere das bereinigte Netto-Finanzergebnis mit -363,3 Mio. € (H1 2024: -320,5 Mio. €), die planmäßigen Abschreibungen mit -56,0 Mio. € (H1 2024: -55,9 Mio. €) sowie die Zwischengewinne mit -15,4 Mio. € (H1 2024: -2,9 Mio. €) aus. Die Zwischengewinne resultieren im Wesentlichen aus Leistungen der internen Handwerkerorganisation, die im Drittvergleich zu marktüblichen Konditionen intern abgerechnet werden. Die hierbei anfallenden Margen werden aus Konzernsicht eliminiert und stellen die Wertschöpfungsbeiträge des Insourcings von Leistungen dar.

Das Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) betrug im 1. Halbjahr 2025 984,3 Mio. € (H1 2024: 887,2 Mio. €).

Die im Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) eliminierten Sondereinflüsse beliefen sich im 1. Halbjahr 2025 auf 149,5 Mio. € (H1 2024: 45,4 Mio. €).

Unter Transaktionen sind im 1. Halbjahr 2025 Rückstellungsgebildungen für angekaufte Baugrundstücke sowie Bestandsobjekte von der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe in Höhe von 85,2 Mio. € berücksichtigt, bei denen der Kaufvertrag bereits unterzeichnet wurde, der Nutzen-Lasten-Wechsel jedoch erst im 2. Halbjahr 2025 vollzogen wird.

Der Anstieg der personalbezogenen Sondereffekte resultiert aus der Rückstellungsbildung im Zusammenhang mit dem Ausscheiden von Herrn Buch als CEO von Vonovia und der Aufhebung seines bis in das Jahr 2028 laufenden Anstellungsvertrags. Dabei ist neben einer fixierten Einmalzahlung zum Austrittsdatum Ende 2025 ein zum 31. Dezember 2027 fälliger variabler Anteil in Form von virtuellen Aktien vereinbart. Die Zuteilung der virtuellen Aktien erfolgt zum 1. Januar 2026. Die Höhe der Auszahlung richtet sich nach dem durchschnittlichen Aktienkurs der Vonovia Aktie in den letzten sechs Wochen vor der Fälligkeit, angepasst um Dividendenzahlungen von Vonovia im Zeitraum 1. Januar 2026 bis 31. Dezember 2027.

Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

## Sondereinflüsse

in Mio. €	H1 2024	H1 2025	Veränderung in %	12M 2024
Transaktionen*	12,9	113,0	>100	33,9
Personalbezogene Sachverhalte	14,7	22,0	49,7	170,9
Geschäftsmodelloptimierung	14,4	12,4	-13,9	29,7
Forschung und Entwicklung	2,9	2,0	-31,0	5,9
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	0,5	0,1	-80,0	1,4
<b>Summe Sondereinflüsse</b>	<b>45,4</b>	<b>149,5</b>	<b>&gt;100</b>	<b>241,8</b>

\* Einschließlich im Zusammenhang mit den Akquisitionen stehender Einmalaufwendungen wie integrationsbedingter Personalmaßnahmen und anderer Folgekosten.

## Überleitungsrechnungen

Das bereinigte Netto-Finanzergebnis betrug im 1. Halbjahr 2025 -363,3 Mio. € (H1 2024: -320,5 Mio. €).

### **Überleitung bereinigtes Netto-Finanzergebnis (fortgeführte Geschäftsbereiche)**

Mio. €	H1 2024	H1 2025	Veränderung in %	12M 2024
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	34,7	6,4	-81,6	17,2
Zinserträge Finance Lease	-	1,5	-	1,2
Erhaltene Zinsen und ähnliche Erträge	22,6	24,0	6,2	51,1
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	-410,1	-405,1	-1,2	-830,6
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	27,0	2,1	-92,2	45,6
Aktivierung Fremdkapitalzinsen Development	0,1	3,4	>100	0,6
Finanzerträge aus Beteiligungen	5,2	5,2	-	5,9
<b>Bereinigtes Netto-Finanzergebnis</b>	<b>-320,5</b>	<b>-363,3</b>	<b>13,4</b>	<b>-709,0</b>
Zinsabgrenzungen	-82,1	-132,2	61,0	15,8
<b>Zinszahlungssaldo</b>	<b>-402,6</b>	<b>-495,5</b>	<b>23,1</b>	<b>-693,2</b>

Das Periodenergebnis betrug im 1. Halbjahr 2025 811,2 Mio. € (H1 2024: -529,2 Mio. €).

Das Periodenergebnis leitet sich gemäß nachfolgender Darstellung zum Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) bzw. zum Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) über:

### **Überleitung Periodenergebnis/Adjusted EBT/Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)**

in Mio. €	H1 2024	H1 2025	Veränderung in %	12M 2024
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-529,2</b>	<b>811,2</b>	<b>-</b>	<b>-962,3</b>
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	21,0	-16,0	-	-26,7
<b>Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>	<b>-508,2</b>	<b>795,2</b>	<b>-</b>	<b>-989,0</b>
Ertragsteuern	-80,1	-44,2	-44,8	385,6
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>-588,3</b>	<b>751,0</b>	<b>-</b>	<b>-603,4</b>
Sondereinflüsse	45,4	149,5	>100	241,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	1.432,0	-520,3	-	1.559,0
Nicht planmäßige Abschreibungen/Wertberichtigungen	16,8	341,2	>100	347,3
Bewertungseffekte und Sondereffekte im Finanzergebnis	-28,8	197,9	-	208,5
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	18,5	7,9	-57,3	53,8
Ergebnisbeitrag aus Verkäufen Non Core/Sonstige	10,8	53,5	>100	6,6
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-19,2	3,6	-	-14,0
<b>Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>	<b>887,2</b>	<b>984,3</b>	<b>10,9</b>	<b>1.799,6</b>
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	320,5	363,3	13,4	709,0
Planmäßige Abschreibungen	55,9	56,0	0,2	112,7
Zwischengewinne/-verluste	2,9	15,4	>100	3,8
<b>Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>	<b>1.266,5</b>	<b>1.419,0</b>	<b>12,0</b>	<b>2.625,1</b>

Die Überleitung vom Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) zum Operating Free Cash-Flow stellt sich wie folgt dar. Zum 1. Halbjahr 2025 wurde die Kennzahlendefinition des OFCF angepasst. In der Herleitung wurde die Position Veränderung des Nettoumlauvermögens (H1 2024: 3,8 Mio. €, 12M 2024: 274,1 Mio. €) durch die Position

Veränderung der Kapitalbindung Development to sell konkretisiert. Die Vergleichszahlen des Vorjahres wurden entsprechend angepasst. Zudem wurde die Position Zwischengewinne/-verluste ergänzt, um den Cash-Vorteil intern erbrachter Leistungen darzustellen.

## Überleitung Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)/Operating Free Cash-Flow

in Mio. €	H1 2024	H1 2025	Veränderung in %	12M 2024
<b>Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>	<b>887,2</b>	<b>984,3</b>	<b>10,9</b>	<b>1.799,6</b>
Planmäßige Abschreibungen	55,9	56,0	0,2	112,7
Veränderung der Kapitalbindung Development to sell*	-35,5	345,0	-	210,0
Buchwertabgänge Investment Properties (Kerngeschäft)	132,0	171,1	29,6	387,6
Substanzwährende Investitionen	-107,0	-118,8	11,0	-294,2
Dividenden und Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner (Minderheiten)	-114,5	-175,1	52,9	-143,7
Ertragsteuerzahlungen gemäß Kapitalflussrechnung (bereinigt um Ertragsteuern des Nicht-Kerngeschäfts)	-57,1	-106,2	85,9	-235,5
Zwischengewinne/-verluste*	2,9	15,4	>100	3,8
<b>Operating Free Cash-Flow*</b>	<b>763,9</b>	<b>1.171,7</b>	<b>53,4</b>	<b>1.840,3</b>

\* Gemäß aktueller Kennzahlendefinition inkl. Zwischengewinne/-verluste sowie Neuabgrenzung Kapitalbindung.

## Vermögenslage

### Konzernbilanzstruktur

	31.12.2024		30.06.2025	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	82.326,9	91,2	84.291,1	93,5
Kurzfristige Vermögenswerte	7.909,4	8,8	5.845,4	6,5
<b>Aktiva</b>	<b>90.236,3</b>	<b>100,0</b>	<b>90.136,5</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital	28.126,9	31,2	28.335,9	31,4
Langfristige Schulden	54.644,6	60,6	53.935,3	59,8
Kurzfristige Schulden	7.464,8	8,3	7.865,3	8,8
<b>Passiva</b>	<b>90.236,3</b>	<b>100,0</b>	<b>90.136,5</b>	<b>100,0</b>

Das Gesamtvermögen des Konzerns verringerte sich von 90.236,3 Mio. € am 31. Dezember 2024 um 99,8 Mio. € auf 90.136,5 Mio. €. zum 30. Juni 2025.

Die wesentlichste Entwicklung im langfristigen Vermögen ist der Anstieg der Investment Properties um 2.185,9 Mio. €. Dieser resultiert insbesondere aus Zugängen in Höhe von 1.168,5 Mio. € - überwiegend im Rahmen der Transaktionen mit der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe - sowie dem Bewertungsergebnis der Investment Properties in Höhe von 520,3 Mio. €.

Aus den Transaktionen mit Apollo Capital Management L.P. über die Veräußerung von Anteilen am sogenannten Südewo-Wohnungsportfolio in Baden-Württemberg sowie einem Portfolio in Norddeutschland im Geschäftsjahr 2023 resultieren Call-Optionen auf diese Anteile, die im Geschäftsjahr 2023 initial erfolgsneutral als Vermögenswert eingebucht wurden. Seit dem 31. Dezember 2023 erfolgt die regelmäßige erfolgswirksame Fortschreibung der Call-Optionen. Zum 30. Juni 2025 erfolgte eine stichtagsbezogene Neubewertung und die Optionen wurden mit einem Betrag von 643,0 Mio. € bewertet. Die erfolgswirksame Fortschreibung führte im 1. Halbjahr 2025 zu einem

Aufwand in Höhe von 88,0 Mio. € aufgrund gestiegener Kapitalkosten.

Im kurzfristigen Vermögen ergab sich insbesondere durch den Abgang von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten in Höhe von 1.024,1 Mio. € sowie von Vermögenswerten der aufgegebenen Geschäftsbereiche in Höhe von 207,3 Mio. € eine Abnahme dieser Position um insgesamt 2.064,0 Mio. €. Weitere Änderungen des kurzfristigen Vermögens betreffen die Abnahme der finanziellen Vermögenswerte um 338,9 Mio. € im Wesentlichen aufgrund von Verrechnungen von Ausleihungen im Rahmen der QUARTERBACK-Transaktionen sowie der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um 304,6 Mio. €.

Geschäfts- oder Firmenwerte machten zum 30. Juni 2025 1,5 % des Gesamtvermögens aus (31. Dezember 2024: 1,5 %).

Das Eigenkapital erhöhte sich von 28.126,9 Mio. € am 31. Dezember 2024 um 209,0 Mio. € auf 28.335,9 Mio. € zum 30. Juni 2025. Wesentliche Einflussfaktoren für die Eigenkapitalentwicklung waren das Periodenergebnis in Höhe von 811,2 Mio. € sowie das sonstige Ergebnis in Höhe von 153,4 Mio. €. Letzteres wurde vor allem durch Währungseffekte in Höhe von 127,0 Mio. € bestimmt. Mindernd wirkte die Bardividendausschüttung in Höhe von 647,2 Mio. €.

### **Nettovermögensdarstellung (EPRA NTA)**

in Mio. €	31.12.2024	30.06.2025	Veränderung in %
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>	<b>23.996,4</b>	<b>24.190,9</b>	<b>0,8</b>
Latente Steuern auf Investment Properties*	14.620,2	14.794,0	1,2
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente**	23,4	189,2	>100
Goodwill	-1.391,7	-1.391,7	-
Immaterielle Vermögenswerte	-32,7	-42,8	30,9
<b>EPRA NTA</b>	<b>37.215,6</b>	<b>37.739,6</b>	<b>1,4</b>
<b>EPRA NTA pro Aktie in €***</b>	<b>45,23</b>	<b>45,16</b>	<b>-0,1</b>

\* Anteil für Hold-Portfolio.

\*\* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungswaps.

\*\*\* EPRA NTA pro Aktie basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

### **Verkehrswerte**

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Vonovia beeinflussen, werden kontinuierlich überprüft.

Die Neubewertung führte im 1. Halbjahr 2025 zu einem Bewertungsergebnis der Investment Properties in Höhe von 520,3 Mio. € (H1 2024: -1.432,0 Mio. €). Darüber hinaus sind im Sechsmonatszeitraum im Bau befindliche Gebäude (Neubau/Development to hold) fertiggestellt worden. Hier

erfolgt erstmalig mit Fertigstellung der Objekte eine Fair-Value-Bewertung. Daraus resultierte für das 1. Halbjahr 2025 ein Bewertungseffekt in Höhe von 0,5 Mio. € (H1 2024: 2,6 Mio. €), welcher im oben genannten Ergebnis aus Bewertung enthalten ist.

Im Vergleich zum 31. Dezember 2024 verringerten sich die Schulden von 62.109,4 Mio. € um 308,8 Mio. € auf 61.800,6 Mio. €. Die Summe der langfristigen originären Finanzschulden verringerte sich von 37.448,3 Mio. € um 1.076,7 Mio. € auf 36.371,6 Mio. €, die der kurzfristigen originären Finanzschulden erhöhte sich von 5.202,7 Mio. € um 428,7 Mio. € auf 5.631,4 Mio. €.

Die latenten Steuerschulden erhöhten sich von 15.613,5 Mio. € am 31. Dezember 2024 um 159,4 Mio. € auf 15.772,9 Mio. € zum 30. Juni 2025.

### **Nettovermögen**

Vonovia orientiert sich bei der Darstellung des Nettovermögens an den Verlautbarungen der EPRA (European Public Real Estate Association). Zum Ende des 1. Halbjahrs 2025 lag der EPRA NTA bei 37.739,6 Mio. € und damit um 1,4 % über dem Wert zum Jahresende 2024 von 37.215,6 Mio. €. Der EPRA NTA pro Aktie entwickelte sich von 45,23 € zum Jahresende 2024 auf 45,16 € zum Ende des 1. Halbjahrs 2025.

## Finanzlage

### Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

#### Eckdaten der Kapitalflussrechnung

	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2025
in Mio. €		
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	1.127,8	1.590,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	114,4	80,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.107,8	-1.796,6
Einfluss von Wechselkursänderungen	-2,7	2,6
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>131,7</b>	<b>-123,1</b>
abzüglich Zahlungsmittelveränderung aus aufgegebenen Geschäftsbereichen*	5,1	-13,9
abzüglich Zahlungsmittelveränderung aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	-	-8,2
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang</b>	<b>1.374,4</b>	<b>1.756,7</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende</b>	<b>1.501,0</b>	<b>1.655,7</b>

\* Für die Vergleichsperiode 01.01.-30.06.2024 erfolgt aus Vergleichbarkeitsgründen eine Darstellung entsprechend IFRS 5 wie für die Berichtsperiode 01.01.-30.06.2025.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit betrug im 1. Halbjahr 2025 1.590,1 Mio. € (H1 2024: 1.127,8 Mio. €).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit weist für das 1. Halbjahr 2025 eine Nettoeinzahlung in Höhe von 80,8 Mio. € auf (H1 2024: 114,4 Mio. €). Die Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties beliefen sich auf 1.479,3 Mio. € (H1 2024: 427,0 Mio. €). Dem standen Einzahlungen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 1.307,8 Mio. € gegenüber (H1 2024: 624,2 Mio. €).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit betrug im 1. Halbjahr 2025 -1.796,6 Mio. € (H1 2024: -1.107,8 Mio. €). Er enthält Auszahlungen für reguläre und außerplannmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 2.916,2 Mio. € (H1 2024: 1.708,2 Mio. €) sowie gegenläufig Einzahlungen aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 2.521,6 Mio. € (H1 2024: 1.723,4 Mio. €). Die Auszahlungen für Transaktions- und Finanzierungskosten beliefen sich auf 70,6 Mio. € (H1 2024: 34,3 Mio. €). Die Zinszahlungen im 1. Halbjahr 2025 beliefen sich auf 524,0 Mio. € (H1 2024: 430,5 Mio. €).

Die Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente betrug -123,1 Mio. €.

### Finanzierung

Das Rating der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur Standard & Poor's wurde gemäß Veröffentlichung vom 23. August 2024 unverändert bestätigt: Das Long-Term Issuer Credit Rating lautet weiterhin auf BBB+ mit stabilem Ausblick, das Short-Term Issuer Credit Rating auf A-2. Im Gleichklang dazu lautet die Bonität der emittierten und unbesicherten Anleihen auf BBB+.

Die Rating-Agentur Moody's hat gemäß Mitteilung vom 11. Februar 2025 das Rating für Vonovia auf Baa1 mit stabilem Ausblick bestätigt.

Die Rating-Agentur Fitch hat am 17. Februar 2025 ihr Rating für Vonovia bestätigt. Dieses lautet auf BBB+ mit stabilem Ausblick.

Von der Rating-Agentur Scope hat Vonovia gemäß Mitteilung vom 19. Juni 2025 ein A- Investment-Grade-Rating mit negativem Ausblick erhalten.

Die Vonovia SE hat ein sogenanntes EMTN-Programm (European Medium Term Notes Program) aufgelegt. Über dieses Programm besteht die Möglichkeit, jederzeit und kurzfristig ohne großen administrativen Aufwand Finanzmittel über Anleiheemissionen zu beschaffen. Das am 24. März 2025 ergänzte und auf 40 Mrd. € lautende, veröffentlichte Prospekt ist jährlich zu aktualisieren und durch die Finanzaufsicht des Großherzogtums Luxemburg (CSSF) zu genehmigen.

Zum Stichtag 30. Juni 2025 hat Vonovia insgesamt Anleihen im Volumen von 22,0 Mrd. € platziert, davon 20,7 Mrd. € unter dem EMTN-Programm. Darüber hinaus bestehen weitere 1,2 Mrd. € an Anleihen von Deutsche Wohnen.

Am 31. März 2025 erfolgte die planmäßige Rückzahlung einer Anleihe über 485,4 Mio. €.

Am 1. April 2025 hat Vonovia eine Anleihe über 1,0 Mrd. NOK (ca. 88,3 Mio. €) mit 8-jähriger Laufzeit und einem Kupon von 5,51 % p.a. (4,12 % p.a. nach Währungsabsicherung) begeben.

Vonovia hat am 14. April 2025 eine variabel verzinsten 2NC1-Anleihe über 750,0 Mio. € begeben. Nach Zinssicherung beträgt der Kupon für ein Jahr 2,89 %.

Deutsche Wohnen hat am 30. April 2025 eine Anleihe in Höhe von 589,7 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

Am 13. Mai 2025 hat Vonovia zwei neue Wandelanleihen mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 1,3 Mrd. € platziert. Die erste Anleihe in Höhe von 650,0 Mio. € wird im Mai 2030 fällig und trägt keine periodischen Zinsen. Die zweite Anleihe, ebenfalls im Volumen von 650,0 Mio. €, wird im Mai 2032 fällig und trägt einen Zinskupon von 0,875 % p.a. Die Anleihen sind in Vonovia Aktien wandelbar oder in bar auszugleichen. Aufgrund dieser Anleihebedingungen werden die Wandelanleihen vollständig als Fremdkapital behandelt. Bilanziell werden die Wandlungsrechte als Derivatskomponente vom Schuldgeschäft abgespalten und separat bewertet sowie als Derivat in den finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Bei erfolgsneutraler Ersteinbuchung betrug der Wert des Derivats 143,7 Mio. €. Der Wert zum 30. Juni 2025 beträgt 165,3 Mio. €. Die Fortentwicklung in der Periode seit Erstansatz wurde erfolgswirksam in Höhe von 21,6 Mio. € im übrigen Zinsergebnis aus Derivaten erfasst.

Am 6. Juni 2025 erfolgte der Teirlückkauf von Anleihen in einem Gesamtvolumen von 800,0 Mio. €. Dabei wurde eine Anleihe (Social Bond) mit einem Ausgabevolumen von 750,0 Mio. € und einer Laufzeit bis 2027 in Höhe von 435,7 Mio. € (Verkaufspreis 454,3 Mio. €) zurückerworben. Die Anleihe hat einen Kupon von 4,75 %. Eine weitere Anleihe (Green Bond) mit einem Ausgabevolumen von 750,0 Mio. € und einer Laufzeit bis 2030 wurde in Höhe von 364,3 Mio. € (Verkaufspreis 399,5 Mio. €) zurückerworben. Die Anleihe hat einen Kupon von 5,00 %.

Am 13. Juni 2025 hat Vonovia zwei in schwedischen Kronen laufende Anleihen (Green Bonds) in einem jeweiligen Volumen von 500,0 Mio. SEK (rund 45,6 Mio. €) begeben. Beide Anleihen haben eine Laufzeit bis Juni 2028. Die erste Anleihe ist variabel verzinst, Vonovia zahlt nach Währungsabsicherung einen fixierten Kupon von 3,0885 %. Die zweite Anleihe wird originär mit einem fixierten Kupon von 3,308 % verzinst, ein Anteil von 200,0 Mio. SEK des Nominalvolumens wurde durch einen Fremdwährungsderivat abgesichert (3,1455 % p.a. nach Währungsabsicherung).

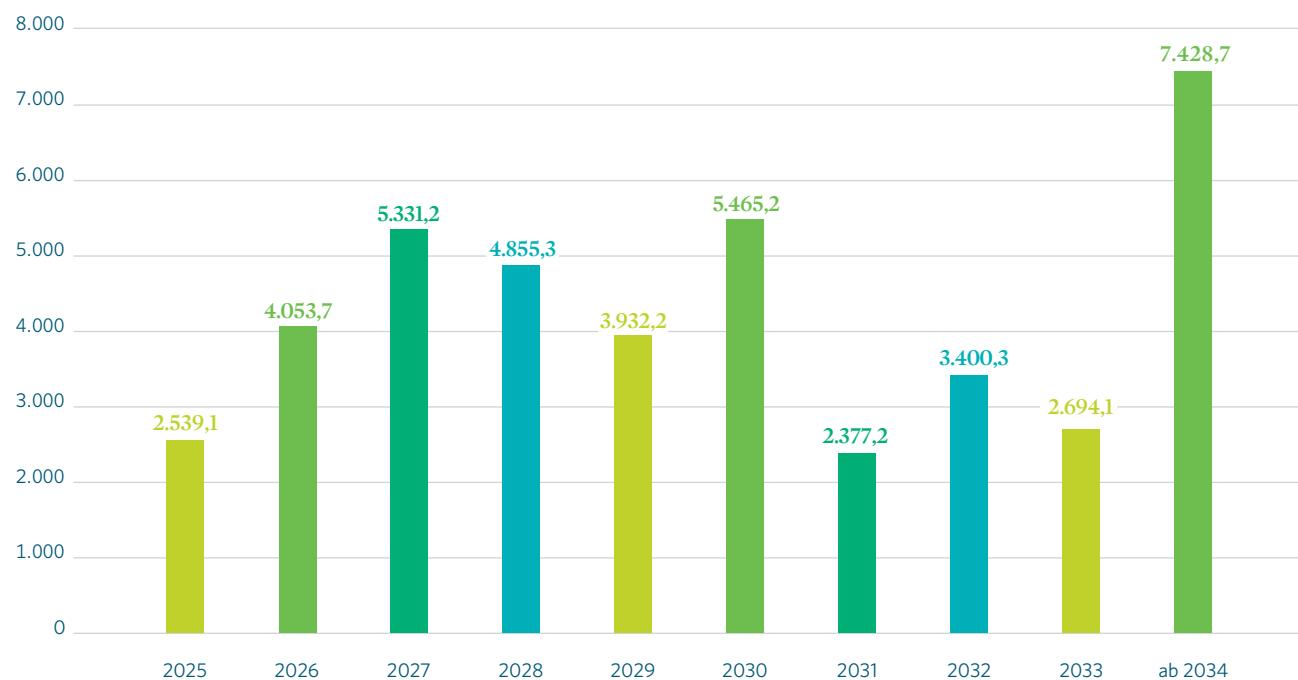
Eine Anleihe mit einem ausstehenden Nominalvolumen von 429,2 Mio. € wurde am 29. Juni 2025 planmäßig zurückgezahlt.

Im Teilkonzern Deutsche Wohnen waren zum 30. Juni 2025 besicherte Finanzierungen von rund 582 Mio. € zur Rückzahlung fällig. Davon wurden 338,0 Mio. € mit denselben Darlehensgebern refinanziert, die restlichen 244,0 Mio. € wurden zurückgezahlt.

Die **Fälligkeitsstruktur** der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 30. Juni 2025 wie folgt dar:

### Fälligkeitsstruktur am 30.06.2025 (Nominalwerte)

in Mio. €



Die Fälligkeitsstruktur beinhaltet auch die Regeltilgungen.

Zum Stichtag stellt sich der LTV (Loan to Value) wie folgt dar:

in Mio. €	31.12.2024	30.06.2025	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	42.651,0	42.003,0	-1,5
Fremdwährungseffekte	-19,8	-2,7	-86,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente*	-2.127,5	-2.017,6	-5,2
<b>Net Debt</b>	<b>40.503,7</b>	<b>39.982,7</b>	<b>-1,3</b>
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	-873,3	-381,2	-56,3
<b>Bereinigtes Net Debt</b>	<b>39.630,4</b>	<b>39.601,5</b>	<b>-0,1</b>
<b>Verkehrswert des Immobilienbestands</b>	<b>81.971,4</b>	<b>82.903,9</b>	<b>1,1</b>
Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften	521,8	167,1	-68,0
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	615,9	637,1	3,4
<b>Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands</b>	<b>83.109,1</b>	<b>83.708,1</b>	<b>0,7</b>
<b>LTV</b>	<b>47,7 %</b>	<b>47,3 %</b>	<b>-0,4 pp</b>
Bereinigtes Net Debt	39.630,4	39.601,5	-0,1
Adjusted EBITDA Total**	2.625,1	2.777,6	5,8
<b>Bereinigtes Net Debt/Adjusted EBITDA Total</b>	<b>15,1x</b>	<b>14,3x</b>	<b>-0,8x</b>

\* Inkl. nicht als Zahlungsmitteläquivalente eingestufter Termingelder.

\*\* Summe über vier Quartale.

Im Zusammenhang mit der Emission von unbesicherten Anleihen und Finanzierungen sowie strukturierten besicherten Finanzierungen hat Vonovia sich zur Einhaltung folgender marktüblicher Finanzkennzahlen verpflichtet (Berechnung gemäß Definitionen aus den Finanzierungsdokumentationen).

in Mio. €	Schwellenwert	31.12.2024	30.06.2025	Veränderung in %*
Total Financial Debt		42.651,0	42.003,0	-1,5
Total Assets		90.236,3	90.136,5	-0,1
<b>LTV</b>	<b>&lt; 60,0 %</b>	<b>47,3 %</b>	<b>46,6 %</b>	<b>-0,7 pp</b>
Secured Debt		13.204,7	12.861,3	-2,6
Total Assets		90.236,3	90.136,5	-0,1
<b>Secured LTV</b>	<b>&lt; 45,0 %</b>	<b>14,6 %</b>	<b>14,3 %</b>	<b>-0,3 pp</b>
LTM Adjusted EBITDA		2.625,1	2.777,6	5,8
LTM Net Cash Interest		693,2	786,1	13,4
<b>ICR</b>	<b>&gt; 1,8x</b>	<b>3,8x</b>	<b>3,5x</b>	<b>-0,3x</b>
Unencumbered Assets		46.797,0	46.367,1	-0,9
Unsecured Debt		29.446,3	29.141,7	-1,0
<b>Unencumbered Assets</b>	<b>&gt; 125,0 %</b>	<b>158,9 %</b>	<b>159,1 %</b>	<b>0,2 pp</b>

\* Soweit nicht anders ausgewiesen.

Die etwaige Nichteinhaltung der vereinbarten Finanzkennzahlen könnte den Liquiditätsstatus negativ beeinflussen.

Die geforderten Finanzkennzahlen wurden zum Berichtsstichtag eingehalten.

# Chancen und Risiken

Zusätzlich zu den im Geschäftsbericht 2024 detailliert dargestellten Chancen und Risiken gab es zum 1. Halbjahr 2025 keine wesentlichen Änderungen.

Die im Geschäftsbericht 2024 detailliert beschriebenen Chancen bleiben bislang unverändert bestehen.

Die Beurteilung der Gesamtrisikoposition ist vergleichbar zum Jahresende 2024. Die Anzahl der Gesamtrisiken lag zum Ende des 1. Halbjahrs 2025 bei 110 gegenüber 115 zum Jahresende 2024.

Bestandsgefährdende (rote) Risiken bestehen aktuell nicht und sind auch für die Zukunft nicht erkennbar.

Die Anzahl der gelben Risiken lag zum Ende des 1. Halbjahrs 2025 unverändert zum Jahresende 2024 bei 7, die 7 gelben Risiken wurden unverändert bewertet. Diese sind, gemäß ihrer Nettobewertung und aufgelistet nach den zugeordneten Risikokategorien:

## Risiken aus dem operativen Geschäft

Das Risiko „Zukünftige Marktentwicklung führt zu Abwertung der Immobilien“ mit einer potenziellen, bilanzwirksamen Schadenshöhe von 2.400-6.000 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 %.

Das Risiko „Sich verschlechternde Marktsituation auf dem Wohnungstransaktionsmarkt“ mit einer potenziellen, ertragswirksamen Schadenshöhe von 450-900 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 %.

Das Risiko „Verwertungsrisiko Development“, mit einer potenziellen, ertragswirksamen Schadenshöhe von 180-450 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 40-59 %.

## Risiken aus Finanzierung

Das Risiko „Ungünstige Zinsentwicklung“ mit einer potenziellen, ertragswirksamen Schadenshöhe von 450-900 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 %.

Das Risiko „Höhere Refinanzierungskosten aufgrund eines geänderten Risikoprofils“ mit einer potenziellen, ertragswirksamen Schadenshöhe von 450-900 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 %.

Das Risiko „Nichteinhaltung von Verpflichtungen (Anleihen, gesicherte Darlehen, Transaktionen)“ mit einer potenziellen, ertragswirksamen Schadenshöhe von >900 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von <5 %.

Das Risiko „Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes wegen Share Deals“ mit einer potenziellen, ertragswirksamen Schadenshöhe von >900 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit <5 %.

# Geschäftsbericht

## Geschäftsbericht 2025

Die Prognose wurde gemäß den im Konzernabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den an anderer Stelle im Lagebericht beschriebenen Bereinigungen (Anpassungen) vorgenommen. In der Prognose berücksichtigen wir keine größeren Akquisitionen von Immobilienbeständen.

Die Prognose für 2025 basiert auf der für den Gesamtkonzern Vonovia ermittelten und aktualisierten Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung und darüber hinaus mögliche Chancen und Risiken berücksichtigt. Zudem bezieht sie die wesentlichen gesamtökonomischen Rahmenbedingungen, die für die Immobilienwirtschaft relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren sowie die Unternehmensstrategie von Vonovia ein. Diese sind im Geschäftsbericht 2024 in den Kapiteln **Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche** sowie **Grundlagen des Konzerns** beschrieben. Darüber hinaus bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen (siehe **Chancen und Risiken**).

Wir gehen davon aus, dass sich für Vonovia und unsere Kunden die Preissteigerungen insbesondere auf den Bau- und Rohstoffmärkten weiterhin moderat bemerkbar machen werden. Diese werden sich unmittelbar auf die Nebenkosten auswirken, aber auch mittelbar durch allgemeine Preissteigerungen auf alle Bereiche der Wirtschaft. Wir erwarten zudem weiterhin ein hohes Preisniveau bei Baustoffen, welches sich auch auf unsere Bauprojekte auswirken wird. Ein weiterhin hohes Zinsniveau und die Inflation führen zu einer erhöhten Volatilität an den Eigen- und Fremdkapitalmärkten. Aus dem geschlossenen Koalitionsvertrag zwischen Union und SPD sehen wir insgesamt Chancen in den Bereichen Mietrecht, Energie/Modernisierung und Neubau; aktuell erwarten wir keine negativen Auswirkungen für die prognostizierte Geschäftsentwicklung des laufenden Geschäftsjahrs.

Zudem werden die möglichen Auswirkungen der US-amerikanischen Handelspolitik und damit einhergehende Implikationen einer steigenden Rezessionsgefahr auf Zinsen, Baukosten und Fachkräfteverfügbarkeit ebenfalls aktiv beobachtet. Die gesamtwirtschaftliche Lage und Entwicklung unterziehen wir deshalb fortlaufend einer intensiven Bewertung, insbesondere mit Blick auf die Renditeanforderungen bei Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen.

Für das Kerngeschäft **Rental** wird ein EBITDA-Beitrag leicht über Vorjahresniveau erwartet. Im Jahresvergleich wirkt sich die organische Mietsteigerung und damit verbundene steigende Mieteinnahmen stärker aus als der Mietabgang infolge des verkaufsbedingt geringeren Portfolios. Für das Segment **Value-add** gehen wir für 2025 von einem EBITDA-Beitrag deutlich über Vorjahresniveau aus. Die erwarteten zusätzlichen Ergebnisbeiträge aus einer verstärkten Investitionstätigkeit in der Handwerkerorganisation sowie steigende Ergebnisbeiträge aus dem Energiegeschäft können dabei den positiven Einmaleffekt des Vorjahres im Bereich Multimedia aus der Verpachtung von Coax-Netzen übercompensieren. Bei den verkaufsbezogenen Segmenten wird von einer Markterholung und damit verbundenen Erwartung steigender Preise ausgegangen. Für das Segment **Development** wird ein sehr starker Anstieg des EBITDA-Beitrags prognostiziert, der neben dem erwarteten Anstieg der Nachfrage nach neu gebauten Eigentumswohnungen auch im gezielten Verkauf von unbebauten Grundstücken begründet ist. Im Segment **Recurring Sales** erfolgt eine Rückkehr zur Strategie „Profitabilität vor Liquidität“, verbunden mit der Erwartung steigender Margen, insbesondere in Deutschland, was zu einem starken Anstieg des Adjusted EBITDA führt. Auf Konzernebene wird für 2025 insgesamt ein **Adjusted EBITDA Total** moderat über dem Vorjahresniveau erwartet.

Das in den letzten beiden Jahren gestiegene Zinsniveau führt zu einem moderaten Anstieg der Fremdkapitalkosten und des damit verbundenen negativen bereinigten Nettofinanzergebnisses. Bei leicht steigenden planmäßigen Abschreibungen aufgrund erhöhter Investitionen in Sach-

anlagen (insbesondere Photovoltaik) gehen wir daher von einem **Adjusted EBT** moderat über Vorjahresniveau aus.

Darüber hinaus erwarten wir einen **Operating Free Cash-Flow** vor Berücksichtigung von Veränderungen der Kapitalbindung Development to sell leicht unter dem Niveau des Vorjahrs.

Insbesondere aufgrund verstärkter Investitionen in den Immobilienbestand wird für 2025 von einem Anstieg der Investitionstätigkeit ausgegangen. Es wird zudem von einer weiteren Steigerung des Unternehmenswerts und damit von

einem leichten Anstieg des **EPRA NTA pro Aktie** vor Berücksichtigung weiterer marktbedingter Veränderungen der Immobilienwerte ausgegangen.

Die für das Geschäftsjahr 2025 geplanten Werte der einzelnen gewichteten Zielgrößen ergeben für den **Nachhaltigkeits-Performance-Index** eine Prognose von leicht über 100 %.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der von uns für 2025 prognostizierten Steuerungskennzahlen.

	Ist 2024	Prognose 2025	Prognose 2025 Zwischenbericht Q1 2025	Prognose 2025 Zwischenbericht H1 2025
<b>Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b> in Mio. €	2.625,1	2,70-2,80 Mrd. €	2,70-2,80 Mrd. €	In etwa oberes Ende von 2,70-2,80 Mrd. €
<b>Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b> in Mio. €	1.799,6	1,75-1,85 Mrd. €	1,75-1,85 Mrd. €	1,85-1,95 Mrd. €
<b>Operating Free Cash-Flow*</b>	1.840,3	Moderat unter Vorjahr**	Moderat unter Vorjahr**	Auf Vorjahresniveau**
<b>Nachhaltigkeits-Performance-Index in %</b>	104	100	100	>100
Mieteinnahmen Rental in Mio. €	3.323,5	3,3-3,4 Mrd. €	3,3-3,4 Mrd. €	In etwa oberes Ende von 3,3-3,4 Mrd. €
Organische Mietsteigerung in %	4,1	-4	-4	>4

\* Gemäß aktueller Kennzahlendefinition inkl. Zwischengewinne/-verluste sowie Neuabgrenzung Kapitalbindung.

\*\* Vor Berücksichtigung von Veränderungen der Kapitalbindung Development to sell.

Bochum, den 30. Juli 2025

Der Vorstand

# Verkürzter Konzernzwischen- abschluss

- 26 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 27 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 28 Konzernbilanz
- 30 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 32 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 34 Konzernanhang
  
- 34 Abschnitt (A): Grundlagen des Konzernabschlusses
- 36 Abschnitt (B): Periodenerfolg
- 38 Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage
- 45 Abschnitt (D): Vermögen
- 63 Abschnitt (E): Kapitalstruktur
- 67 Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung
- 68 Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2025
Umsatzerlöse aus der Vermietung		2.448,9	2.433,2	1.223,7	1.221,3
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		73,0	82,9	38,5	45,3
<b>Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	B6	<b>2.521,9</b>	<b>2.516,1</b>	<b>1.262,2</b>	<b>1.266,6</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		516,6	1.067,3	176,4	222,4
Buchwert der veräußerten Immobilien		-493,2	-1.086,8	-162,7	-202,3
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien		27,8	21,7	18,8	-3,2
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	B7	<b>51,2</b>	<b>2,2</b>	<b>32,5</b>	<b>16,9</b>
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilenvorräten		70,1	199,5	39,5	86,1
Herstellkosten der verkauften Immobilenvorräte		-59,6	-133,9	-32,3	-81,6
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilenvorräten</b>	B8	<b>10,5</b>	<b>65,6</b>	<b>7,2</b>	<b>4,5</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B9	-1.432,0	520,3	-1.432,0	520,3
Aktivierte Eigenleistungen		235,8	313,5	128,0	154,8
Materialaufwand	B10	-1.135,0	-1.106,8	-565,2	-544,3
Personalaufwand	B11	-378,0	-437,9	-189,7	-224,1
Abschreibungen und Wertminderungen		-61,8	-402,0	-33,8	-367,5
Sonstige betriebliche Erträge	B12	99,0	112,3	62,0	60,6
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten		-37,6	-14,9	-7,9	-7,2
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten		0,9	-8,7	-0,4	0,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	B13	-172,4	-260,7	-97,5	-171,4
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen		-18,5	-7,9	-18,5	-6,6
Zinserträge	B14	67,5	39,2	35,9	20,9
Zinsaufwendungen	B15	-424,5	-509,3	-222,0	-310,1
Sonstiges Finanzergebnis	B16	84,7	-70,0	41,1	-1,6
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>-588,3</b>	<b>751,0</b>	<b>-998,1</b>	<b>412,2</b>
Ertragsteuern	B17	80,1	44,2	166,4	-121,4
<b>Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>		<b>-508,2</b>	<b>795,2</b>	<b>-831,7</b>	<b>290,8</b>
<b>Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>		<b>-21,0</b>	<b>16,0</b>	<b>-33,0</b>	<b>5,0</b>
<b>Periodenergebnis</b>		<b>-529,2</b>	<b>811,2</b>	<b>-864,7</b>	<b>295,8</b>
davon entfallen auf:					
Anteilseigner von Vonovia		-472,7	802,4	-779,1	310,8
davon aus fortgeführten Geschäftsbereichen		-452,8	788,4	-748,0	306,4
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		-19,9	14,0	-31,1	4,4
Nicht beherrschende Anteilseigner		-56,5	8,8	-85,6	-15,0
<b>Ergebnis je Aktie der fortgeführten Aktivitäten (verwässert) in €</b>		<b>-0,56</b>	<b>0,96</b>	<b>-0,92</b>	<b>0,37</b>
<b>Ergebnis je Aktie der fortgeführten Aktivitäten (unverwässert) in €</b>		<b>-0,56</b>	<b>0,96</b>	<b>-0,92</b>	<b>0,37</b>
<b>Ergebnis je Aktie gesamt (verwässert) in €</b>	C23	<b>-0,58</b>	<b>0,97</b>	<b>-0,95</b>	<b>0,38</b>
<b>Ergebnis je Aktie gesamt (unverwässert) in €</b>	C23	<b>-0,58</b>	<b>0,97</b>	<b>-0,95</b>	<b>0,38</b>

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

in Mio. €	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2025
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-529,2</b>	<b>811,2</b>	<b>-864,7</b>	<b>295,8</b>
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	45,7	-7,3	28,8	-3,2
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-11,3	2,3	-9,2	1,0
Realisierte Gewinne/Verluste	-4,7	20,1	-7,5	9,3
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	2,3	-6,6	2,7	-3,0
<b>Ergebnis aus Cashflow Hedges</b>	<b>32,0</b>	<b>8,5</b>	<b>14,8</b>	<b>4,1</b>
Änderungen der Periode	-103,8	127,0	65,6	-131,4
<b>Ergebnis aus dem Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung</b>	<b>-103,8</b>	<b>127,0</b>	<b>65,6</b>	<b>-131,4</b>
<b>Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>	<b>-71,8</b>	<b>135,5</b>	<b>80,4</b>	<b>-127,3</b>
Änderungen der Periode	12,8	5,9	11,4	2,5
Steuern auf Änderungen der Periode	-0,1	0,0	-0,2	-
<b>Ergebnis der EK-Instrumente und Wertpapiere zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis</b>	<b>12,7</b>	<b>5,9</b>	<b>11,2</b>	<b>2,5</b>
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	24,2	17,3	19,9	-5,2
Steuereffekt	-8,3	-5,3	-5,4	1,6
<b>Ergebnis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen</b>	<b>15,9</b>	<b>12,0</b>	<b>14,5</b>	<b>-3,6</b>
<b>Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>	<b>28,6</b>	<b>17,9</b>	<b>25,7</b>	<b>-1,1</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>-43,2</b>	<b>153,4</b>	<b>106,1</b>	<b>-128,4</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-572,4</b>	<b>964,6</b>	<b>-758,6</b>	<b>167,4</b>
davon entfallen auf:				
Anteilseigner von Vonovia	-516,2	955,3	-673,6	182,7
davon aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-493,8	940,3	-643,8	178,6
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-22,4	15,0	-29,8	4,1
Nicht beherrschende Anteilseigner	-56,2	9,3	-85,0	-15,3

# Konzernbilanz

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2024	30.06.2025
<b>Aktiva</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	D19	1.424,4	1.434,5
Sachanlagen		743,8	755,9
Investment Properties	D20	78.343,1	80.529,0
Finanzielle Vermögenswerte	D21	1.181,1	1.117,9
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	D22	344,3	367,6
Sonstige Vermögenswerte		267,0	63,1
Latente Steueransprüche		23,2	23,1
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>82.326,9</b>	<b>84.291,1</b>
Vorräte		13,2	14,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		584,6	280,0
Finanzielle Vermögenswerte	D21	866,8	527,9
Sonstige Vermögenswerte		674,5	569,4
Laufende Ertragsteueransprüche		177,0	136,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		1.756,7	1.655,7
Immobilienvorräte		1.608,0	1.664,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	D23	1.498,7	474,6
Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche		729,9	522,6
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>7.909,4</b>	<b>5.845,4</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>90.236,3</b>	<b>90.136,5</b>

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2024	30.06.2025
<b>Passiva</b>			
Gezeichnetes Kapital		822,9	835,6
Kapitalrücklage		2.451,1	2.792,6
Gewinnrücklagen		21.149,1	20.847,7
Sonstige Rücklagen		-426,7	-285,0
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>		<b>23.996,4</b>	<b>24.190,9</b>
Nicht beherrschende Anteile		4.130,5	4.145,0
<b>Eigenkapital</b>	E24	<b>28.126,9</b>	<b>28.335,9</b>
Rückstellungen		584,5	575,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6,0	7,6
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E25	37.448,3	36.371,6
Derivate		59,6	242,9
Verbindlichkeiten aus Leasing	E26	630,6	632,5
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern		176,2	176,5
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung		41,6	43,6
Sonstige Verbindlichkeiten		84,3	112,2
Latente Steuerschulden		15.613,5	15.772,9
<b>Langfristige Schulden</b>		<b>54.644,6</b>	<b>53.935,3</b>
Rückstellungen		340,6	448,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		524,2	534,2
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E25	5.202,7	5.631,4
Derivate		1,1	3,0
Andienungsrechte		311,2	279,8
Verbindlichkeiten aus Leasing	E26	45,1	43,1
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern		32,6	30,6
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung		109,0	107,0
Laufende Ertragsteuern		244,7	179,5
Sonstige Verbindlichkeiten		373,1	545,5
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		203,1	-
Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche		77,4	62,4
<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>7.464,8</b>	<b>7.865,3</b>
<b>Schulden</b>		<b>62.109,4</b>	<b>61.800,6</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>90.236,3</b>	<b>90.136,5</b>

# Konzern-Kapitalflussrechnung

in Mio. €		Erläuterungen	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2025
Periodenergebnis			-529,2	811,2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B10		1.454,1	-520,3
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien	B8		-27,8	-21,7
Abschreibungen und Wertminderungen			84,8	402,0
Zinsaufwendungen/-erträge und sonstiges Finanzergebnis	B14/B15/B16		297,5	565,7
Ertragsteuern	B17		-79,8	-41,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties			-20,3	19,8
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten			-1,9	-3,7
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge			25,3	7,0
Veränderung des Nettoumlauftvermögens			3,8	417,3
Ertragsteuerzahlungen			-78,7	-45,7
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>			<b>1.127,8</b>	<b>1.590,1</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	D20/D23		624,2	1.307,8
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten			6,5	376,2
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	D20		-427,0	-1.479,3
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte			-117,2	-152,0
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung erworbener liquider Mittel			-	-0,4
Zinseinzahlungen			27,9	28,5
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>			<b>114,4</b>	<b>80,8</b>

in Mio. €		Erläuterungen	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2025
Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE	E24		-506,4	-647,2
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner			-114,5	-175,1
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	E25		1.723,4	2.521,6
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	E25		-1.708,2	-2.916,2
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	E26		-23,5	-24,0
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen	E25		-14,4	-12,7
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten	E25		-19,9	-57,9
Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Abgang von nicht beherrschenden Anteilen	E24		-3,3	-
Ein-/Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Anteilen an weiterhin konsolidierten Unternehmen	E24		-10,5	38,9
Zinsauszahlungen			-430,5	-524,0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>			<b>-1.107,8</b>	<b>-1.796,6</b>
Einfluss von Wechselkursänderungen auf die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente			-2,7	2,6
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente gesamt</b>				
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente			131,7	-123,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang			1.418,8	1.808,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende			1.550,5	1.685,3
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der aufgegebenen Geschäftsbereiche*</b>				
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**			5,1	-13,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang			44,4	43,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende			49,5	29,6
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte</b>				
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente			-	-8,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang			-	8,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende			-	-
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der fortgeführten Tätigkeiten (ohne zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte)</b>				
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente			126,6	-101,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang			1.374,4	1.756,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende***			1.501,0	1.655,7

\* Für die Vergleichsperiode 01.01.–30.06.2024 erfolgt aus Vergleichbarkeitsgründen eine Darstellung entsprechend IFRS 5 wie für die Berichtsperiode 01.01.–30.06.2025.

\*\* Zahlungsmittelveränderungen aus aufgegebenen Geschäftsbereichen sind im betrieblichen Cashflow in Höhe von 21,7 Mio. € (30.06.2024: 27,5 Mio. €), im Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von -16,0 Mio. € (30.06.2024: 48,2 Mio. €) und im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von -19,6 Mio. € (30.06.2024: -70,6 Mio. €) enthalten.

\*\*\* Enthält insgesamt Beträge mit Verfügungsbeschränkungen in Höhe von 55,9 Mio. € (30.06.2024: 64,0 Mio. €).

# Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Cashflow Hedges	Sonstige Rücklagen	EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis
<b>Stand 1. Januar 2025</b>	<b>822,9</b>	<b>2.451,1</b>	<b>21.149,1</b>	<b>-8,2</b>	<b>51,1</b>	
<b>Periodenergebnis</b>			<b>802,4</b>			
Änderungen der Periode			11,5	-5,0	5,9	
Ergebniswirksame Reklassifizierung				13,5		
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			<b>11,5</b>	<b>8,5</b>	<b>5,9</b>	
<b>Gesamtergebnis</b>			<b>813,9</b>	<b>8,5</b>	<b>5,9</b>	
Kapitalerhöhung	12,7					
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		344,0				
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-0,2				
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-1.003,9			
Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern			-116,0			
Gewinnausschüttungen und Dividenden an Minderheitsgesellschafter						
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung	-2,3		4,6			0,3
<b>Stand 30. Juni 2025</b>	<b>835,6</b>	<b>2.792,6</b>	<b>20.847,7</b>	<b>0,3</b>	<b>57,3</b>	
<b>Stand 1. Januar 2024</b>	<b>814,6</b>	<b>2.681,2</b>	<b>22.505,1</b>	<b>-20,1</b>	<b>28,4</b>	
<b>Periodenergebnis</b>			<b>-472,7</b>			
Änderungen der Periode			15,6	34,4	12,7	
Ergebniswirksame Reklassifizierung				-2,4		
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			<b>15,6</b>	<b>32,0</b>	<b>12,7</b>	
<b>Gesamtergebnis</b>			<b>-457,1</b>	<b>32,0</b>	<b>12,7</b>	
Kapitalerhöhung	8,3					
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		218,6				
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-0,2				
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-733,2			
Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern			-62,7			
Gewinnausschüttungen und Dividenden an Minderheitsgesellschafter						
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung	-2,2		1,2			-1,0
<b>Stand 30. Juni 2024</b>	<b>822,9</b>	<b>2.897,4</b>	<b>21.253,3</b>	<b>11,9</b>	<b>40,1</b>	

Unterschieds- betrag aus Währungs- umrechnung	Summe	Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
-469,6	-426,7	23.996,4	4.130,5	28.126,9
		802,4	8,8	811,2
127,0	127,9	139,4	0,5	139,9
	13,5	13,5		13,5
127,0	141,4	152,9	0,5	153,4
127,0	141,4	955,3	9,3	964,6
		12,7		12,7
		344,0		344,0
		-0,2		-0,2
		-1.003,9		-1.003,9
		-116,0	176,2	60,2
			-171,3	-171,3
	0,3	2,6	0,3	2,9
<b>-342,6</b>	<b>-285,0</b>	<b>24.190,9</b>	<b>4.145,0</b>	<b>28.335,9</b>
<b>-326,6</b>	<b>-318,3</b>	<b>25.682,6</b>	<b>4.262,0</b>	<b>29.944,6</b>
		-472,7	-56,5	-529,2
-103,8	-56,7	-41,1	0,3	-40,8
	-2,4	-2,4		-2,4
-103,8	-59,1	-43,5	0,3	-43,2
-103,8	-59,1	-516,2	-56,2	-572,4
		8,3		8,3
		218,6		218,6
		-0,2		-0,2
		-733,2		-733,2
		-62,7	62,9	0,2
			-113,3	-113,3
	-1,0	-2,0	0,9	-1,1
<b>-430,4</b>	<b>-378,4</b>	<b>24.595,2</b>	<b>4.156,3</b>	<b>28.751,5</b>

# Konzernanhang

## Abschnitt (A): Grundlagen des Konzernabschlusses

### 1 Allgemeine Angaben

Die Vonovia SE hat ihren Sitz in Deutschland und ist seit 2017 unter der Handelsregisternummer HRB 16879 im Handelsregister Bochum eingetragen. Der eingetragene Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Universitätsstraße 133, 44803 Bochum. Die Gesellschaft ist im Bereich Immobilienwirtschaft tätig.

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2025 wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt, wie sie in der Europäischen Union für Zwischen-

abschlüsse gemäß IAS 34 anzuwenden sind. Er umfasst die Vonovia SE sowie deren Tochtergesellschaften.

Im Einklang mit IAS 34 wurde für die Darstellung des Konzernzwischenabschlusses von Vonovia zum 30. Juni 2025 ein gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 verkürzter Berichtsumfang gewählt.

Der Vorstand der Vonovia SE hat den Konzernzwischenabschluss am 30. Juli 2025 aufgestellt und zur Weiterleitung an den Aufsichtsrat freigegeben.

### 2 Währungsumrechnung

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

Basis: 1 €	Stichtagskurs		Periodendurchschnitt	
	31.12.2024	30.06.2025	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2025
CHF – Schweizer Franken	0,94	0,93	0,96	0,94
GBP – Britisches Pfund	0,83	0,86	0,85	0,84
NOK – Norwegische Krone*	-	11,83	-	11,64
SEK – Schwedische Krone	11,46	11,15	11,39	11,10

\* Angabe der Währungskurse für die norwegische Krone erstmalig ab 2025 aufgrund der im Jahr 2025 erfolgten Anleiheemission in NOK.

### 3 Unternehmenszusammenschlüsse

#### **Akquisition QUARTERBACK München GmbH**

Am 2. Januar 2025 hat Vonovia über ihr 100%-iges Tochterunternehmen, die Deutsche Anninton Acquisition Holding GmbH, sämtliche Anteile an der BUWOG Bauträger Süd GmbH (vormals QUARTERBACK München GmbH) erworben. Der Kaufpreis beträgt rund 11 Mio. €. Die Gesellschaft beschäftigt 44 Mitarbeiter, die in Süddeutschland Developmentdienstleistungen erbringen. Mit dem Erwerb wird die Developmentorganisation von Vonovia in Süddeutschland weiter ausgebaut.

Der Erwerbszeitpunkt, zu dem Vonovia die Beherrschung über die BUWOG Bauträger Süd GmbH erlangte, war der 2. Januar 2025. Bei der Transaktion handelt es sich um einen Unternehmenserwerb im Sinne des IFRS 3.

Die finale Allokation des Gesamtkaufpreises in Höhe von 11,0 Mio. € auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden (PPA) der QUARTERBACK München GmbH zum Erstkonsolidierungszeitpunkt basiert auf den Abschlusszahlen der BUWOG Bauträger Süd GmbH zum 31. Dezember 2024 sowie den bekannten, notwendigen

Anpassungen an die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden.

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

in Mio. €	
Sachanlagen	5,9
Finanzielle Vermögenswerte	10,7
Liquide Mittel	1,2
Sonstige Aktiva zu Zeitwerten	1,2
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>19,0</b>
Verbindlichkeiten aus Leasing	4,6
Sonstige Passiva zu Zeitwerten	3,4
<b>Summe Schulden</b>	<b>8,0</b>
<b>Nettovermögen zu Zeitwerten</b>	<b>11,0</b>
Gegenleistung	11,0
<b>Goodwill</b>	<b>0,0</b>

Die erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind zum Erwerbszeitpunkt vollständig einbringlich. Der Bruttobetrag der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beträgt 0,8 Mio. €. Der Nettobuchwert, der dem beizulegenden Zeitwert entspricht, beträgt 0,8 Mio. €.

#### 4 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 2024 zugrunde lagen. In der Berichtsperiode ergaben sich keine Saison- und Konjunktur-einflüsse, welche sich auf die Geschäftstätigkeit von Vonovia auswirken. Das operative Geschäft verlief plangemäß stabil.

Die ab dem 1. Januar 2025 neu anzuwendenden Standards und Interpretationen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Für eine detaillierte Darstellung der Effekte im Geschäftsjahr 2024 siehe Kapitel **→ (A) Grundlagen des Konzernabschlusses** im veröffentlichten Geschäftsbericht 2024 von Vonovia.

#### 5 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach der Verabschiedung des Gesetzes für ein steuerliches Investitionssofortprogramm am 26. Juni 2025 im Bundestag, stimmte am 11. Juli 2025 auch der Bundesrat zu. Für eine Darstellung der erwarteten Effekte im Geschäftsjahr 2025 siehe Kapitel → **(B.17) Ertragssteuern**.

Am 29. Juli 2025 erfolgte das Closing der Vereinbarung vom 30. September 2024 zwischen Vonovia und Apollo, eine Gesellschaft zu gründen, die über 20 % der Anteile an der Deutsche Wohnen SE verfügen soll. Neben Vonovia mit 49 % werden von Apollo beratene langfristige Investoren in dieser Gesellschaft mit insgesamt 51 % investiert sein.

## Abschnitt (B): Periodenerfolg

### 6 Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2025
in Mio. €		
Mieteinnahmen	1.653,8	1.696,3
Betriebskosten	795,1	736,9
<b>Umsatzerlöse aus der Vermietung</b>	<b>2.448,9</b>	<b>2.433,2</b>
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	73,0	82,9
	<b>2.521,9</b>	<b>2.516,1</b>

### 7 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2025
in Mio. €		
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	105,4	107,9
Buchwert der veräußerten Immobilien	-82,0	-74,1
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties</b>	<b>23,4</b>	<b>33,8</b>
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	411,2	959,4
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-411,2	-1.012,7
Wertveränderung aus der Veräußerung von Immobilien	27,8	21,7
<b>Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien</b>	<b>27,8</b>	<b>-31,6</b>
	<b>51,2</b>	<b>2,2</b>

Der Anstieg der Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien resultiert im Wesentlichen aus dem im 1. Quartal 2025 realisierten Verkauf des Portfolios in Berlin mit rund 4.500 Wohneinheiten. Für weitere Erläuterungen zum Verkauf des Portfolios in Berlin („linked transaction“) siehe → [D23] Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden.

Die Wertanpassung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, bei denen die Verkaufsbemühungen insoweit vorangeschritten sind, dass mit einem Verkauf innerhalb von einem Jahr gerechnet werden kann, führte zum 30. Juni 2025 zu einem positiven Ergebnis von 21,7 Mio. € (1. Halbjahr 2024: 27,8 Mio. €).

### 8 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilenvorräten

Die Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilenvorräten in Höhe von 199,5 Mio. € (1. Halbjahr 2024: 70,1 Mio. €) setzen sich zusammen aus 39,9 Mio. € (1. Halbjahr 2024: 47,4 Mio. €) zeitraumbezogenen Umsatzerlösen sowie 159,7 Mio. € (1. Halbjahr 2024: 22,7 Mio. €) zeitpunktbezogenen Umsatzerlösen aus der Veräußerung von Immobilenvorräten. Der Anstieg zum Vorjahr resultiert hier ebenfalls im Wesentlichen aus dem Verkauf des Portfolios in Berlin. Für weitere Erläuterungen zum Verkauf des Portfolios in Berlin („linked transaction“) siehe → [D23] Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden.

Im Zusammenhang mit der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung sind zum Berichtsstichtag 32,6 Mio. € (31. Dezember 2024: 88,1 Mio. €) Vertragsvermögenswerte innerhalb der sonstigen Vermögenswerte angesetzt. In diesem Wert sind zum Berichtsstichtag 86,6 Mio. € (31. Dezember 2024: 64,9 Mio. €) erhaltene Anzahlungen berücksichtigt.

### 9 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Die Bewertung der Investment Properties führte zum 30. Juni 2025 zu einem Ergebnis in Höhe von 520,3 Mio. € (1. Halbjahr 2024: -1.432,0 Mio. €; siehe Erläuterungen Kapitel → [D20] Investment Properties). Hierin enthalten sind -16,3 Mio. € (1. Halbjahr 2024: -12,9 Mio. €) für die Bewertung von Nutzungsrechten (IFRS 16).

Im Berichtszeitraum sind im Bau befindliche Gebäude (Neubau/Development to hold) fertiggestellt worden und in die Bewirtschaftung übergegangen. Hier erfolgt erstmalig mit Fertigstellung der Objekte eine Fair-Value-Bewertung. Daraus resultierte zum 30. Juni 2025 ein Bewertungseffekt in Höhe von 0,5 Mio. € (1. Halbjahr 2024: 2,6 Mio. €).

Für Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties wird auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2024 verwiesen.

### 10 Materialaufwand

	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2025
in Mio. €		
Aufwendungen für Betriebskosten	761,2	690,3
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	281,5	329,6
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	92,3	86,9
	<b>1.135,0</b>	<b>1.106,8</b>

## 11 Personalaufwand

Im Personalaufwand zum 30. Juni 2025 ist die aufwandswirksame Rückstellungsbildung im Zusammenhang mit dem Ausscheiden von Herrn Buch als CEO von Vonovia und der Aufhebung seines bis in das Jahr 2028 laufenden Anstellungsvertrags enthalten. Dabei ist neben einer fixierten Einmalzahlung zum Austrittsdatum Ende 2025 ein zum 31. Dezember 2027 fälliger variabler Anteil in Form von virtuellen Aktien vereinbart. Die Zuteilung der virtuellen Aktien erfolgt zum 1. Januar 2026. Die Höhe der Auszahlung richtet sich nach dem durchschnittlichen Aktienkurs der Vonovia Aktie in den letzten sechs Wochen vor der Fälligkeit angepasst um Dividendenzahlungen von Vonovia im Zeitraum 1. Januar 2026 bis 31. Dezember 2027.

## 12 Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Wertaufholungen in Höhe von 4,5 Mio. € (1. Halbjahr 2024: 10,1 Mio. €) im Wesentlichen von Development-to-hold-Projekten enthalten, die im letzten Jahr wertberichtet wurden. Wertaufholungen auf Development-to-sell-Objekte sind in der Berichtsperiode (1. Halbjahr 2024: 3,9 Mio. €) nicht berücksichtigt.

## 13 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus Rückstellungsbildungen für angekaufte Baugrundstücke sowie Bestandsobjekte von der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe in Höhe von 85,2 Mio. €, bei denen der Kaufvertrag bereits unterzeichnet wurde, der Nutzen-Lasten-Wechsel jedoch erst im 2. Halbjahr 2025 vollzogen wird.

In Höhe von 3,4 Mio. € (1. Halbjahr 2024: 7,7 Mio. €) sind Wertberichtigungen auf Development-to-sell-Objekte in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst.

## 14 Zinserträge

in Mio. €	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2025
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	34,7	6,4
Zinserträge Finance Lease	-	1,5
Erhaltene Zinsen und ähnliche Erträge	22,6	24,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10,2	7,3
	<b>67,5</b>	<b>39,2</b>

Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betreffen im Wesentlichen Erträge aus Ausleihungen an die QUARTERBACK Immobilien-Gruppe. Der Rückgang resultiert aus der Wertberichtigung auf aus Zinsen resultierenden Forderungsbeständen.

Die Veränderung bei den erhaltenen Zinsen und ähnlichen Erträgen ist im Wesentlichen auf den Anstieg der Guthabenzinsen bei Sparkassen und Banken zurückzuführen.

## 15 Zinsaufwendungen

in Mio. €	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2025
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	410,1	405,8
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	-27,0	-2,1
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-4,9	-2,0
Effekte aus der Bewertung von Swaps	21,7	32,1
Aktivierung Fremdkapitalzinsen Development	-0,1	-3,4
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungsziens	5,0	4,7
Zinsaufwendungen aus Teilauflösungen und Rückkäufen von Bonds	-	53,8
Zinsanteil Zuführung Rückstellungen	8,3	8,7
Zinsaufwand Leasing	10,2	10,6
Sonstige Finanzaufwendungen	1,2	1,1
	<b>424,5</b>	<b>509,3</b>

Die Erhöhung der Zinsaufwendungen ist im Wesentlichen auf den Teilarückkauf von Anleihen in einem Gesamtvolumen von 800,0 Mio. € im Juni 2025 zurückzuführen.

## 16 Sonstiges Finanzergebnis

in Mio. €	<b>01.01.- 30.06.2024</b>	<b>01.01.- 30.06.2025</b>
Beteiligungsergebnis	24,5	26,1
Transaktionskosten	-0,4	-0,6
Bewertung von Kaufpreis-verbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	-2,0	-7,8
Ergebnis aus Derivatebewertung im Zusammenhang mit Eigenkapitalinstrumenten	63,0	-88,0
Währungseffekte	-0,3	0,2
Übriges sonstiges Finanzergebnis	-0,1	0,1
<b>84,7</b>		<b>-70,0</b>

Das Ergebnis aus Derivatebewertung im Zusammenhang mit Eigenkapitalinstrumenten resultiert aus der Folgebewertung der langfristigen Call-Optionen, die Vonovia im Zusammenhang mit dem Verkauf von zwei Minderheitsbeteiligungen am sogenannten Südewo-Portfolio sowie am sogenannten Norddeutschland-Portfolio erhalten hat.

Das Beteiligungsergebnis beinhaltet Finanzerträge aus der Vereinnahmung von Gewinnen aus der Beteiligung an der AVW GmbH & Co. KG, Hamburg, in Höhe von 20,9 Mio. € (1. Halbjahr 2024: 19,4 Mio. €) für das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr. Diese Position steht im Zusammenhang mit wohnungsnahen Dienstleistungen im Segment Value-add.

## 17 Ertragsteuern

Latente Steuern der Konzerngesellschaften werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die nach der derzeitigen Rechtslage in den jeweiligen Ländern zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. erwartet werden. Die temporären Differenzen der Konzerngesellschaften stammen dabei ganz überwiegend aus Immobilien. Aufgrund der vom Gesetzgeber im Aufstellungszeitraum für Deutschland verabschiedeten, stufenweisen Absenkung des Körperschaftsteuersatzes von derzeit 15 % auf 10 % bis zum Jahr 2032 und des sehr langfristigen Charakters der temporären Differenzen sind die latenten Steuern im Wesentlichen mit dem ab dem Jahr 2032 geltenden Körperschaftsteuersatz von 10 % zu bewerten. Aus der daraus resultierenden Minderung der passiven latenten Steuern wird im Jahr 2025 schätzungsweise ein latenter Steuerertrag von 2,2 bis 2,3 Mrd. € entstehen, der im Halbjahresabschluss zum 30. Juni 2025 noch nicht zu erfassen war.

## **Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage**

### 18 Segmentberichterstattung

Vonovia ist ein integriertes, europaweit tätiges Wohnimmobilienunternehmen. Im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie steht die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts. Dazu tragen eine nachhaltige und werterhöhende Bewirtschaftung der eigenen Immobilienbestände, wertschaffende Investitionen in die bestehenden Immobilien, der Bau neuer Wohngebäude sowie der Verkauf einzelner Wohnungen, ein aktives Portfoliomanagement sowie ein umfassendes Servicegeschäft rund um die Immobilie bei. Zur Steuerung des Unternehmens werden zum Ende des Berichtszeitraums die vier Geschäftssegmente

#### **Rental, Value-add, Recurring Sales und Development**

unterschieden. Zusätzlich wird im Rahmen dieser Segmentberichterstattung das nicht steuerungsrelevante Geschäftssegment **Sonstiges** ausgewiesen. Dieses Segment umfasst den opportunistischen Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non Core/Sonstiges), die mittelfristig voraussichtlich unterdurchschnittliche Entwicklungspotenziale im Mietwachstum aufweisen und im Verhältnis zum Gesamtportfolio sowie im Hinblick auf zukünftige Akquisitionen eher peripher liegen. Unter Sonstiges werden zudem die Aufwendungen für Betriebskosten sowie die entsprechenden Betriebskostenerlöse in den externen Erlösen separat ausgewiesen.

Der Verkauf des Segments Pflege wurde bereits im Laufe des Geschäftsjahres 2024 beurkundet. Im Laufe des Jahres 2024 sowie Anfang des Jahres 2025 konnten wie geplant die Pflegeimmobilien sowie die Pflegebetriebe erfolgreich veräußert werden. Im 1. Quartal 2025 erfolgten der Besitzübergang von 19 Pflegeimmobilien sowie der Übergang der Pflegebetriebe „Katharinenhof“. Insgesamt wurde mit dem geschlossenen Kaufvertrag vom 2. Oktober 2024 die Veräußerung von 27 Pflegeimmobilien sowie der Pflegebetriebe „Katharinenhof“ vereinbart. Im 2. Quartal 2025 sind Besitzübergänge für weitere zwei Pflegeimmobilien erfolgt. Die endgültige Abwicklung aller verbleibenden Aktivitäten erfolgt im Geschäftsjahr 2025, sodass weiterhin Ergebnisbeiträge aus aufgegebenen Geschäftsbereichen anfallen.

Im Segment **Rental** werden alle Geschäftsaktivitäten zusammengefasst, die auf das wertsteigernde Management der eigenen Wohnimmobilienbestände ausgerichtet sind. Das Segment umfasst Bewirtschaftungstätigkeiten in Deutschland, Österreich und Schweden. Die Zusammenfassung der Bewirtschaftungstätigkeiten in Deutschland, Österreich und Schweden in einem Berichtssegment basiert auf der Einschätzung der Ähnlichkeit des Bewirtschaftungsgeschäfts in den drei Ländern. Dies gilt sowohl für die Art der Leistungserbringung und die jeweiligen Dienstleistungsprozesse im Bewirtschaftungsgeschäft als auch für die Kunden auf dem Wohnungsmietmarkt und die Art der Kundenakquisition. Insgesamt ist der Wohnungsmietmarkt in allen drei Ländern durch Wohnungsknappheit gekennzeichnet und unterliegt gesetzlichen Vorgaben, sodass sich langfristig ähnliche Renditeerwartungen ergeben.

Im Segment **Value-add** werden alle wohnungsnahen Dienstleistungen gebündelt, die das Kerngeschäft der Vermietung ergänzen. Diese Dienstleistungen umfassen zum einen Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen für die eigenen Immobilien, zum anderen weitere Leistungen mit engem Bezug zum Vermietungsgeschäft. Dem Segment Value-add sind die Aktivitäten der Handwerker- und Wohnumfeldorganisation, das Wohneigentumsverwaltungsgeschäft, das Kabel-TV-Geschäft, Messdienstleistungen, Energielieferung und Versicherungsdienstleistungen zugeordnet.

Das Segment **Recurring Sales** umfasst die regelmäßigen und nachhaltigen Verkäufe einzelner Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser aus dem eigenen Portfolio. Die Zusammenfassung der Verkaufstätigkeiten in Deutschland und Österreich in einem Berichtssegment basiert auf der Einschätzung der Ähnlichkeit des Geschäfts in beiden Ländern. Das Segment umfasst nicht den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non Core/Sonstiges). Diese Verkäufe erfolgen opportunistisch und sind daher nicht Bestandteil des Segments Recurring Sales. Solche opportunistischen Verkäufe werden im Segmentbericht in der Spalte „**Sonstiges**“ ausgewiesen.

Das Segment **Development** fasst die Developmentaktivitäten länderübergreifend zusammen und umfasst die Projektentwicklung neuer Wohngebäude. Die Zusammenfassung der Developmentaktivitäten in Deutschland, Österreich und Schweden in einem Berichtssegment basiert auf der Einschätzung der Ähnlichkeit des Geschäfts in den drei Ländern. Das Geschäft deckt die gesamte Wertschöpfungskette ab, beginnend mit dem Ankauf von Grundstücken ohne Bebauungsplan oder Widmung über die Fertigstellung und den Verkauf neuer Gebäude bis hin zum Neubau auf eigenen Grundstücken. Die fertiggestellten Objekte werden entweder in den eigenen Bestand übernommen oder an Dritte veräußert.

Planungs- und Controlling-Systeme gewährleisten eine effiziente Allokation von Ressourcen sowie eine regelmäßige Überwachung ihres erfolgreichen Einsatzes. Die Berichterstattung an die zentralen Entscheidungsträger, die Beurteilung der Geschäftsentwicklung sowie die Allokation von Ressourcen erfolgen auf Basis der beschriebenen Segmente. Vermögens- und Schulddpositionen werden nicht segmentbezogen ausgewiesen. Die interne Berichterstattung erfolgt grundsätzlich auf Basis der IFRS-Rechnungslegungsstandards.

Der Vorstand als zentraler Entscheidungsträger von Vonovia überwacht den Beitrag der Segmente zum Unternehmenserfolg anhand des Adjusted EBITDA.

Das Adjusted EBITDA Total ist das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen (einschließlich der Erträge aus übrigen operativen Beteiligungen und Zwischengewinnen/-verlusten), bereinigt um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte sowie um den Nettoertrag aus Bewertungen für Investment Properties.

Sondereinflüsse umfassen die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozesse, Akquisitionsprojekte, Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt) sowie Aufwendungen für Altersteilzeit und Abfindungszah-

lungen. Das Adjusted EBITDA Total ergibt sich aus der Summe von Adjusted EBITDA Rental, Adjusted EBITDA Value-add, Adjusted EBITDA Recurring Sales und Adjusted EBITDA Development. Die Segmentinformationen stellten sich für den Berichtszeitraum wie folgt dar:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
<b>01.01. - 30.06.2025</b>								
Segmenterlöse (fortgeführte Geschäftsbereiche)								
davon externe Erlöse	1.692,7	731,2	215,0	212,5	2.851,4	1.579,6	-648,1	3.782,9
davon interne Erlöse	1.692,7	69,6	215,0	212,5	2.189,8	1.579,6	13,5	3.782,9
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte					661,6		-661,6	
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien				-185,8	-5,0	-190,8	-896,0	
Aufwendungen für Instandhaltung				19,7		19,7	5,6	
Herstellkosten Development to sell								
Operative Kosten	-237,7					-237,7		
Betriebskosten								
<b>Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>	<b>1.225,6</b>	<b>100,7</b>	<b>38,7</b>	<b>54,0</b>	<b>1.419,0</b>	<b>-53,5</b>	<b>-15,4</b>	<b>1.350,1</b>
Sondereinflüsse							-149,5	
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien							-3,6	
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen/Sonstige							5,2	
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties							520,3	
Abschreibungen und Wertminde rungen (gemindert um Wertauf holungen Vorjahre)							-397,4	
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen							-7,9	
Erträge aus übrigen Beteiligungen							-26,1	
Zinserträge							39,2	
Zinsaufwendungen							-509,3	
Sonstiges Finanzergebnis							-70,0	
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>							<b>751,0</b>	
Ertragsteuern							44,2	
<b>Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>							<b>795,2</b>	
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen							16,0	
<b>Periodenergebnis</b>							<b>811,2</b>	

\* 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.

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
<b>01.01. - 30.06.2024</b>								
Segmenterlöse (fortgeführte Geschäftsbereiche)	1.650,4	635,3	163,9	73,2	2.522,8	1.147,8	-562,0	3.108,6
davon externe Erlöse	1.650,4	59,9	163,9	73,2	1.947,4	1.147,8	13,4	3.108,6
davon interne Erlöse		575,4			575,4		-575,4	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-141,3		-141,3	-351,9		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			9,3		9,3	-0,7		
Aufwendungen für Instandhaltung	-225,3				-225,3			
Herstellkosten Development to sell				-59,6	-59,6			
Operative Kosten	-233,5	-578,5	-9,7	-17,7	-839,4	-44,8	559,1	
Betriebskosten						-761,2		
<b>Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>	<b>1.191,6</b>	<b>56,8</b>	<b>22,2</b>	<b>-4,1</b>	<b>1.266,5</b>	<b>-10,8</b>	<b>-2,9</b>	<b>1.252,8</b>
Sondereinflüsse							-45,4	
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien							19,2	
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen/Sonstige							5,2	
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties							-1.432,0	
Abschreibungen und Wertminde rungen (gemindert um Wertaufholungen Vorjahre)							-72,8	
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen							-18,5	
Erträge aus übrigen Beteiligungen							-24,5	
Zinserträge							67,5	
Zinsaufwendungen							-424,5	
Sonstiges Finanzergebnis							84,7	
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>							<b>-588,3</b>	
Ertragsteuern							80,1	
<b>Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>							<b>-508,2</b>	
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen							-21,0	
<b>Periodenergebnis</b>							<b>-529,2</b>	

- \* 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.

Die Aufwendungen für Instandhaltung beinhalten den für die Steuerung des Segments Rental relevanten Materialaufwand sowie die verrechneten Aufwendungen für intern erbrachte Handwerkerleistungen für Instandhaltung. Die operativen Kosten beinhalten im Wesentlichen Personalaufwendungen, Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, sächliche Verwaltungsaufwendungen sowie übrige Materialaufwendungen. Gegenläufig wirken die aktivierten Eigenleis-

tungen. Zur Darstellung der operativen Entwicklung sowie zur Vergleichbarkeit mit Vorperioden wird für die Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development jeweils ein Adjusted EBITDA berechnet. Die Summe dieser Kennzahlen ergibt das Adjusted EBITDA Total der fortgeführten Geschäftsbereiche.

Die vorgenommenen Bereinigungen umfassen periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte. Diese Sondereinflüsse umfassen Aufwendungen für Altersteilzeitprogramme und Abfindungszahlungen, die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozesse, Akquisitionsprojekte inklusive Integrationskosten, Forschung und Entwicklung sowie Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt).

Die im Adjusted EBT der fortgeführten Geschäftsbereiche eliminierten Sondereinflüsse lagen im Berichtszeitraum 2025 bei 149,5 Mio. € (H1 2024: 45,4 Mio. €).

Unter Transaktionen sind im 1. Halbjahr 2025 Rückstellungsbildungen für angekaufte Baugrundstücke sowie Bestandsobjekte von der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe in Höhe von 85,2 Mio. € berücksichtigt, bei denen der Kaufvertrag bereits unterzeichnet wurde, der Nutzen-Lasten-Wechsel jedoch erst im 2. Halbjahr 2025 vollzogen wird.

Der Anstieg der personalbezogenen Sondereffekte resultiert aus der Rückstellungsbildung im Zusammenhang mit dem Ausscheiden von Herrn Buch als CEO von Vonovia und der Aufhebung seines bis in das Jahr 2028 laufenden Anstellungsvertrags. Dabei ist neben einer fixierten Einmalzahlung zum Austrittsdatum Ende 2025 ein zum 31. Dezember 2027 fälliger variabler Anteil in Form von virtuellen Aktien vereinbart. Die Zuteilung der virtuellen Aktien erfolgt zum 1. Januar 2026. Die Höhe der Auszahlung richtet sich nach dem durchschnittlichen Aktienkurs der Vonovia Aktie in den letzten sechs Wochen vor der Fälligkeit angepasst um Dividendenzahlungen von Vonovia im Zeitraum 1. Januar 2026 bis 31. Dezember 2027.

Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

in Mio. €	01.01. - 30.06.2024	01.01. - 30.06.2025
Transaktionen*	12,9	113,0
Personalbezogene Sachverhalte	14,7	22,0
Geschäftsmodelloptimierung	14,4	12,4
Forschung und Entwicklung	2,9	2,0
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	0,5	0,1
<b>Summe Sondereinflüsse</b>	<b>45,4</b>	<b>149,5</b>

\* Einschließlich im Zusammenhang mit den Akquisitionen stehender Einmalaufwendungen wie integrationsbedingter Personalmaßnahmen und anderer Folgekosten.

Die Aufgliederung der konzernexternen Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden (gemäß IFRS 15.114f.) und anderen Umsatzerlöse sowie deren Zuordnung zu den oben dargestellten Segmenten stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Sonstiges	Summe
<b>01.01. – 30.06.2025</b>						
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)					656,2	656,2
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilenvorräten			-	199,5		199,5
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	13,1	64,4		0,4		77,9
<b>Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden</b>	<b>13,1</b>	<b>64,4</b>	<b>-</b>	<b>199,9</b>	<b>656,2</b>	<b>933,6</b>
davon zeitraumbezogen				39,9		39,9
davon zeitpunktbezogen	13,1	64,4	-	160,0	656,2	893,7
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	1.692,7	0,2		3,4		1.696,3
Umsatzerlöse aus Vermietung von Kabelnetzen (IFRS 16)		5,0				5,0
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)*					80,7	80,7
<b>Andere Umsatzerlöse</b>	<b>1.692,7</b>	<b>5,2</b>	<b>-</b>	<b>3,4</b>	<b>80,7</b>	<b>1.782,0</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>1.705,8</b>	<b>69,6</b>	<b>-</b>	<b>203,3</b>	<b>736,9</b>	<b>2.715,6</b>
<b>01.01. – 30.06.2024</b>						
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)					705,6	705,6
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilenvorräten				70,1		70,1
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	13,2	59,8				73,0
<b>Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden</b>	<b>13,2</b>	<b>59,8</b>	<b>-</b>	<b>70,1</b>	<b>705,6</b>	<b>848,7</b>
davon zeitraumbezogen				47,4		47,4
davon zeitpunktbezogen	13,2	59,8	-	22,7	705,6	801,3
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	1.650,4	0,3		3,1		1.653,8
Umsatzerlöse aus Vermietung von Kabelnetzen (IFRS 16)		-				-
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)*					89,5	89,5
<b>Andere Umsatzerlöse</b>	<b>1.650,4</b>	<b>0,3</b>	<b>-</b>	<b>3,1</b>	<b>89,5</b>	<b>1.743,3</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>1.663,6</b>	<b>60,1</b>	<b>-</b>	<b>73,2</b>	<b>795,1</b>	<b>2.592,0</b>

\* Beinhaltet Grundsteuern und Gebäudeversicherungen.

Die externen Erlöse und langfristigen Vermögenswerte, ausgenommen Finanzinstrumente, 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. €	Umsatzerlöse		Vermögen	
	01.01. - 30.06.2024	01.01. - 30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025
Deutschland	2.299,3	2.401,0	71.168,7	72.768,4
Österreich	109,1	114,9	3.034,1	3.147,6
Schweden	183,6	199,7	6.575,5	6.866,5
<b>Summe</b>	<b>2.592,0</b>	<b>2.715,6</b>	<b>80.778,3</b>	<b>82.782,5</b>

## Abschnitt (D): Vermögen

### 19 Geschäfts- oder Firmenwerte

Der Buchwert des Geschäfts- oder Firmenwerts beträgt zum 30. Juni 2025 1.391,7 Mio. € (31. Dezember 2024: 1.391,7 Mio. €). Im Vergleich zum 31. Dezember 2024 hat sich der Geschäfts- oder Firmenwert nicht verändert und besteht in voller Höhe für das Segment Value-add. Zum 31. März 2025 wurde aufgrund der aktuellen Marktentwicklung – der Wert der Marktkapitalisierung lag unter dem des bilanziellen Eigenkapitals der Anteilseigner – ein anlassabhängiger Werthaltigkeitstest durchgeführt. Zum 30. Juni 2025 gab es kein Triggering Event im Sinne des IAS 36 und daher keinen Impairment Test, auch die Marktkapitalisierung lag wieder über dem bilanziellen Eigenkapital der Anteilseigner. Die folgenden Ausführungen und Zahlen beziehen sich deshalb ausschließlich auf den Impairment Test zum 31. März 2025.

Für die anlassabhängige Prüfung des Geschäfts- oder Firmenwerts zum Stichtag 31. März 2025 wurde die Fünfjahresplanung des Segments Value-add für die Geschäftsjahre 2025 bis 2029 zugrunde gelegt, die auch Bestandteil der vom Vorstand genehmigten und vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommenen Fünfjahresplanung für den Gesamtkonzern sind. Die Planung beruht auf Einschätzungen der Entwicklung der operativen Geschäftsfelder hinsichtlich zukünftiger Umsatzerlöse, Aufwendungen und Margen sowie unter Berücksichtigung aktueller Marktentwicklungen.

Im Ergebnis des Werthaltigkeitstests wurde die Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts für die Gruppe der ZGE Value-add bestätigt. Die Werthaltigkeit wird geprüft durch Gegenüberstellung des Buchwerts der ZGE Value-add mit deren Nutzungswert. Die Entwicklung des Segments Value-add ist im Wesentlichen geprägt durch die Ausweitung bestehender Geschäftsfelder (Handwerkerorganisation, Multimedia, WEG-Verwaltung, Smart-Metering, Energieservice u. a.). Demgegenüber steht eine Steigerung der operativen Kosten unter Berücksichtigung der Inflationsrate. Die Entwicklungen dieser Werte entsprechen den Erfahrungen der Vergangenheit zur Entwicklung des Geschäftsmodells.

Aus dem Durchschnitt der erweiterten Planung für die Planungsjahre sechs bis zehn wurden die Cashflows zur Berechnung der ewigen Rente abgeleitet.

Für die Gruppe der ZGE Value-add wurde eine konstante Wachstumsrate in Höhe von 1,5 % (31. Dezember 2024: 1,5 %) unterstellt.

Die durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten vor Steuern basieren auf dem als Dreimonatsdurchschnitt nach der Svensson-Methode ermittelten risikolosen Zinssatz, einer Marktrisikoprämie sowie einem verschuldeten Beta. Das verschuldete Beta und die verwendeten Eigenkapitalquoten sind auf Basis eines Peer-Vergleichs bestimmt. Die wesentlichen Parameter sind in folgender Tabelle dargestellt:

#### Parameter der WACC-Ermittlung für das Segment Value-add

	31.12.2024	31.03.2025
Risikoloser Zinssatz in %	2,50	2,75
Marktrisikoprämie in %	6,75	6,25
Verschuldetes Beta	0,78	0,91
WACC (vor Steuern) in %	6,62	7,11

Bei einem Anstieg der Kapitalkosten würde sich folgender Wertminderungsbedarf ergeben:

Segment Value-add	
Geschäfts- oder Firmenwert 30. Juni 2025 in Mio. €	1.391,7
Headroom in Mio. € am 31. März 2025	2.050,8
Wertminderung setzt ein bei einem Anstieg des WACC (ggü. dem 31. März 2025) in Prozentpunkten	3,66
vollständige Wertminderung bei einem Anstieg des WACC (ggü. dem 31. März 2025) in Prozentpunkten	25,89
Geschäfts- oder Firmenwert 31. Dezember 2024 in Mio. €	1.391,7
Headroom in Mio. €	2.418,8
Wertminderung setzt ein bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	3,85
vollständige Wertminderung bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	23,62

Bei einem Rückgang der nachhaltigen Wachstumsrate um 0,5 Prozentpunkte käme es zu keiner Wertminderung im Segment Value-add.

Für das Segment Value-add hätte im Vorjahr ein Rückgang der nachhaltigen Wachstumsrate um 0,5 Prozentpunkte zu keiner Wertminderung geführt.

## 20 Investment Properties

in Mio. €

**Stand: 1. Januar 2025**

Zugänge	1.168,5
Aktivierte Modernisierungskosten	440,0
Erhaltene Zuschüsse	-2,7
Umbuchungen von Sachanlagen	1,1
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	288,9
Umbuchungen zu Immobilenvorräten	-17,6
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3,5
Abgänge	-78,7
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	520,3
Wertminderungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungs-kosten bewertete Investment Properties	-343,2
Wertaufholungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungs-kosten bewertete Investment Properties	1,8
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	21,7
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	182,3
<b>Stand: 30. Juni 2025</b>	<b>80.529,0</b>

**Stand: 1. Januar 2024**

Zugänge	233,1
Aktivierte Modernisierungskosten	767,2
Erhaltene Zuschüsse	-7,2
Umbuchungen nach Sachanlagen	-22,3
Umbuchungen von Sachanlagen	17,1
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	197,8
Umbuchungen von Immobilenvorräten	10,2
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-1.941,6
Abgänge	-313,7
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-1.559,0
Wertminderungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungs-kosten bewertete Investment Properties	-2,0
Wertaufholungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungs-kosten bewertete Investment Properties	7,4
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	42,8
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-207,0
<b>Stand: 31. Dezember 2024</b>	<b>78.343,1</b>

In den Werten zum 30. Juni 2025 sind 878,8 Mio. € (31. Dezember 2024: 426,0 Mio. €) Vermögenswerte enthalten, die zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet sind, da sich ihr Fair Value nicht fortwährend verlässlich ermitteln lässt. In der Berichtsperiode wurden ein Wertberichtigungsbedarf dieser Projektentwicklungen in Höhe von 343,2 Mio. € (1. Halbjahr 2024: 2,9 Mio. €) und Wertaufholungen in Höhe von 1,8 Mio. € (1. Halbjahr 2024: 5,9 Mio. €) identifiziert. Die Wertminderungen wurden innerhalb der Linie Abschreibungen und Wertminderungen und die Wertaufholungen innerhalb der Linie Sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen.

### 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 2024.

Vonovia bewertet ihr Portfolio in Deutschland, Schweden und Österreich intern anhand des sogenannten Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF). Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Zahlungszuflüsse und -abflüsse einer Immobilie über einen Zeitraum von zehn Jahren prognostiziert und dann auf den Bewertungstichtag als Barwert diskontiert. Darüber hinaus wird der Endwert der Immobilie (Terminal Value) am Ende des 10-jährigen Betrachtungszeitraums auf Basis des erwarteten stabilisierten Jahresreinertrags (Net Operating Income) ermittelt und wiederum auf den Bewertungstichtag abgezinnt. 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.

Zur Abbildung von unterjährigen Wertveränderungen des Immobilienbestands führt Vonovia eine Neubewertung des Wohnimmobilienportfolios zum Halbjahresabschluss durch.

Für das Immobilienvermögen in Deutschland, Schweden und Österreich erfolgte zusätzlich eine Plausibilisierung der Wertentwicklungen und des Wertniveaus durch die Gutachter CBRE GmbH und Savills Sweden SE. Diese bestätigten den Portfoliowert zum 30. Juni 2025 als plausibel und marktkonform.

Der Immobilienbestand von Vonovia ist in den Bilanzpositionen Investment Properties, Sachanlagen (selbst genutzte Immobilien), Immobilienvorräte, vertragliche Vermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte enthalten. Der Verkehrswert des Portfolios bestehend aus Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen, Projektentwicklungen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 30. Juni 2025 auf 82.903,9 Mio. € (31. Dezember 2024: 81.971,4 Mio. €). Dies entspricht für das Immobilienportfolio einer Nettoanfangsrendite in Höhe von 3,0 % (31. Dezember 2024: 3,0 %). Für Deutschland resultiert daraus für den Bestand ein Ist-Mieten-Multiplikator von 24,0 (31. Dezember 2024: 24,1) und ein Marktwert pro m<sup>2</sup> in Höhe von 2.311 € (31. Dezember 2024: 2.278 € pro m<sup>2</sup>). Der Ist-Mieten-Multiplikator liegt für den Bestand in Schweden bei 17,1 (31. Dezember 2024: 17,5) und einem Marktwert pro m<sup>2</sup> von 2.186 € (31. Dezember 2024: 2.094 €), für Österreich bei 21,9 (31. Dezember 2024: 21,4) und einem Marktwert pro m<sup>2</sup> von 1.657 € (31. Dezember 2024: 1.606 €). Die Ist-Mieten sowie weitere maßgebliche und bewertungsrelevante Bestandskennzahlen unseres Portfolios weisen wir im Kapitel Portfoliostruktur des Lageberichts aufgegliedert je Regionalmarkt aus.

Die im Bewertungsverfahren angesetzte Inflationsrate beträgt 2,0 % (1. Halbjahr 2024: 2,0 %). Für das österreichische Portfolio wurde für 63,8 % (1. Halbjahr 2024: 48,6 %) des Bestands ein Verkaufsszenario mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 2.577 € pro m<sup>2</sup> (1. Halbjahr 2024: 2.406 €) angenommen. Die Nettokaltmieten sowie weitere maßgebliche und bewertungsrelevante Bestandskennzahlen unseres Portfolios weisen wir im Kapitel Portfoliostruktur des Lageberichts aufgegliedert je Regionalmarkt aus.

Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties belief sich im 1. Halbjahr 2025 auf 520,3 Mio. € (1. Halbjahr 2024: -1.432,0 Mio. €).

Die wesentlichen Bewertungsparameter der Investment Properties (Level 3) im Wohnimmobilienportfolio stellen sich zum 30. Juni 2025 nach regionalen Märkten im Durchschnitt wie folgt dar:

Regionalmarkt	Bewertungsergebnisse*		
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)	davon übrige Vermögens- arten (in Mio. €)
<b>30.06.2025</b>			
Berlin	22.720,6	22.559,2	161,4
Rhein-Main-Gebiet	6.421,5	6.227,0	194,4
Südliches Ruhrgebiet	5.224,4	5.212,2	12,2
Rheinland	5.139,6	5.128,1	11,5
Dresden	5.019,4	4.944,1	75,3
Hamburg	3.232,9	3.214,7	18,2
Hannover	2.869,8	2.806,8	63,0
München	2.735,3	2.727,9	7,4
Kiel	2.687,3	2.681,2	6,1
Stuttgart	2.251,4	2.248,8	2,6
Leipzig	2.101,8	2.099,7	2,2
Nördliches Ruhrgebiet	2.051,3	2.036,4	15,0
Bremen	1.400,0	1.396,7	3,3
Westfalen	1.131,2	1.129,1	2,1
Freiburg	745,9	743,5	2,4
Sonstige strategische Standorte	3.339,2	3.328,4	10,9
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>69.071,8</b>	<b>68.484,0</b>	<b>587,8</b>
Non-Strategic Standorte**	604,0	600,3	3,7
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>69.675,8</b>	<b>69.084,3</b>	<b>591,5</b>
Vonovia Schweden***	6.701,9	6.701,9	0,0
Vonovia Österreich***	2.730,2	2.687,9	42,2

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. 3.796,0 Mio. € für Development, Pflege und Betreutes Wohnen (aufgegebene Geschäftsbereiche), unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 1.606,2 Mio. € Investment Properties. In der Bilanzposition Investment Properties ist darüber hinaus der Barwert i.Z.m. Auszahlungen für Nutzungsrechte i.H.v. 448,7 Mio. € enthalten.

\*\* Verkehrswerte inklusive Pflege und Betreutes Wohnen i.H.v. 285,3 Mio. €.

\*\*\* Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden nutzen und liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter.

**Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)**

Verwaltungskosten Wohnen (in €/Miet- einheit pro Jahr)	Instandhaltungs- kosten Wohnen (in €/m² pro Jahr)	Marktmiete Wohnen (in €/m² pro Monat)	Markt- mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- zinssatz Gesamt	Kapitalisierungs- zinssatz Gesamt
324	17,41	9,38	2,3 %	0,5 %	5,1 %	3,0 %
349	16,94	10,94	2,2 %	1,1 %	5,3 %	3,3 %
344	15,22	8,31	1,9 %	2,4 %	5,0 %	3,4 %
346	16,61	9,64	2,0 %	1,5 %	5,2 %	3,4 %
311	16,56	7,72	2,0 %	1,8 %	5,1 %	3,4 %
335	16,73	9,77	2,1 %	1,0 %	5,1 %	3,2 %
334	16,50	8,70	2,0 %	1,7 %	5,3 %	3,6 %
336	17,11	13,94	2,3 %	0,5 %	5,3 %	3,3 %
336	17,33	9,03	2,0 %	1,5 %	5,7 %	3,9 %
351	17,43	10,42	2,1 %	1,1 %	5,3 %	3,4 %
329	17,11	7,78	2,0 %	1,8 %	5,0 %	3,3 %
345	15,69	7,30	1,6 %	2,9 %	5,3 %	4,0 %
341	15,54	8,05	2,0 %	1,6 %	5,2 %	3,4 %
341	15,45	8,45	2,0 %	1,7 %	5,5 %	3,7 %
349	17,37	9,82	2,1 %	0,6 %	5,0 %	3,0 %
341	16,66	8,56	1,9 %	2,3 %	5,4 %	3,7 %
<b>334</b>	<b>16,73</b>	<b>9,12</b>	<b>2,1 %</b>	<b>1,4 %</b>	<b>5,2 %</b>	<b>3,3 %</b>
364	17,81	8,70	1,9 %	2,8 %	6,0 %	4,2 %
<b>334</b>	<b>16,74</b>	<b>9,12</b>	<b>2,1 %</b>	<b>1,4 %</b>	<b>5,2 %</b>	<b>3,3 %</b>
383	13,28	10,92	2,0 %	2,0 %	6,2 %	4,2 %
n.a.	21,38	6,44	1,7 %	2,4 %	6,2 %	n.a.

Regionalmarkt	Bewertungsergebnisse*		
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)	davon übrige Vermögens- arten (in Mio. €)
<b>31.12.2024</b>			
Berlin	23.446,4	22.577,3	869,1
Rhein-Main-Gebiet	6.436,5	6.181,7	254,8
Südliches Ruhrgebiet	5.096,0	5.080,6	15,4
Rheinland	5.001,7	4.981,7	20,0
Dresden	4.899,8	4.657,1	242,6
Hamburg	3.204,4	3.099,2	105,2
Hannover	2.799,7	2.796,2	3,5
München	2.623,7	2.610,8	13,0
Kiel	2.673,9	2.665,9	7,9
Stuttgart	2.215,7	2.212,2	3,5
Leipzig	1.928,3	1.925,1	3,2
Nördliches Ruhrgebiet	1.987,7	1.975,8	11,9
Bremen	1.399,6	1.382,8	16,7
Westfalen	1.106,1	1.104,6	1,5
Freiburg	730,3	727,4	3,0
Sonstige strategische Standorte	3.270,5	3.259,5	11,0
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>68.820,3</b>	<b>67.237,9</b>	<b>1.582,4</b>
Non-Strategic Standorte**	610,8	581,4	29,4
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>69.431,1</b>	<b>67.819,3</b>	<b>1.611,9</b>
Vonovia Schweden***	6.418,2	6.418,2	0,0
Vonovia Österreich***	2.671,4	2.632,9	38,5

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. 3.450,7 Mio. € für Development, Pflege und Betreutes Wohnen (aufgegebene Geschäftsbereiche), unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 1.024,0 Mio. € Investment Properties. In der Bilanzposition Investment Properties ist darüber hinaus der Barwert i. Z. m. Auszahlungen für Nutzungsrechte i. H. v. 448,7 Mio. € enthalten.

\*\* Verkehrswerte inklusive Pflege und Betreutes Wohnen i. H. v. 287,2 Mio. €.

\*\*\* Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden nutzen und liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter.

## 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 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 in den erwarteten Zahlungsströmen nehmen, welches 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.

**Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)**

Verwaltungskosten Wohnen (in € pro Mieteinheit/Jahr)	Instandhaltungs- kosten Wohnen (in €/m² pro Jahr)	Marktmiete Wohnen (in €/m² pro Monat)	Markt- mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- zinssatz Gesamt	Kapitalisierungs- zinssatz Gesamt
322	17,28	9,19	2,3 %	0,5 %	5,1 %	3,0 %
347	16,77	10,70	2,2 %	1,2 %	5,3 %	3,3 %
342	14,97	8,06	1,9 %	2,4 %	5,0 %	3,4 %
343	16,42	9,42	2,1 %	1,5 %	5,3 %	3,4 %
309	16,43	7,40	2,0 %	1,8 %	5,1 %	3,3 %
332	16,46	9,68	2,1 %	1,1 %	5,1 %	3,2 %
331	16,36	8,43	2,0 %	1,7 %	5,3 %	3,6 %
333	16,97	13,72	2,3 %	0,5 %	5,3 %	3,3 %
334	17,30	8,93	2,1 %	1,5 %	5,7 %	3,9 %
349	17,35	10,22	2,1 %	1,1 %	5,3 %	3,4 %
326	17,13	7,49	2,0 %	2,1 %	5,0 %	3,3 %
343	15,50	7,15	1,7 %	3,0 %	5,4 %	4,1 %
339	15,40	7,95	2,0 %	1,8 %	5,2 %	3,4 %
339	15,29	8,32	2,1 %	1,7 %	5,6 %	3,8 %
346	17,27	9,69	2,1 %	0,7 %	5,0 %	3,1 %
339	16,49	8,41	2,0 %	2,4 %	5,4 %	3,7 %
<b>331</b>	<b>16,58</b>	<b>8,92</b>	<b>2,1 %</b>	<b>1,4 %</b>	<b>5,2 %</b>	<b>3,3 %</b>
362	17,86	8,60	2,0 %	2,2 %	6,1 %	4,2 %
<b>332</b>	<b>16,59</b>	<b>8,92</b>	<b>2,1 %</b>	<b>1,4 %</b>	<b>5,2 %</b>	<b>3,3 %</b>
386	13,34	10,49	2,1 %	2,0 %	6,2 %	4,1 %
n.a.	21,90	6,50	1,7 %	2,4 %	6,2 %	n.a.

Des Weiteren können sich neben der Nachfrage auch andere Faktoren auf die genannten Parameter auswirken. Als Beispiel seien hier Änderungen im Wohnungsbau, des Verkäufer- und Käuferverhaltens, politische Entscheidungen oder Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt aufgeführt.

Aufgrund der besonderen Situation in Schweden mit einer hohen Wirkung einer veränderten Inflation auf zukünftige Mietsteigerungen wurde angenommen, dass sich eine Änderung der Inflation zumindest zu einem Drittel auf die Mietentwicklung überträgt.

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
<b>30.6.2025</b>			
Berlin	0,6/-0,6	1,8/-1,9	4,6/-4,7
Rhein-Main-Gebiet	0,5/-0,5	1,5/-1,5	3,3/-3,5
Südliches Ruhrgebiet	0,9/-0,9	2,3/-2,3	5,1/-5,2
Rheinland	0,6/-0,6	1,8/-1,8	4,1/-4,2
Dresden	0,8/-0,8	2,3/-2,3	5,1/-5,2
Hamburg	0,6/-0,6	1,8/-1,8	4,2/-4,3
Hannover	0,7/-0,7	2,1/-2,1	4,5/-4,6
München	0,4/-0,4	1,2/-1,2	3,1/-3,2
Kiel	0,8/-0,8	2,2/-2,2	4,3/-4,4
Stuttgart	0,5/-0,5	1,7/-1,7	3,4/-3,6
Leipzig	0,8/-0,8	2,5/-2,5	5,4/-5,5
Nördliches Ruhrgebiet	1,1/-1,1	3,0/-3,0	5,7/-5,7
Bremen	0,9/-0,9	2,3/-2,3	5,4/-5,4
Westfalen	0,7/-0,7	2,2/-2,2	4,6/-4,7
Freiburg	0,6/-0,6	1,8/-1,8	4,4/-4,5
Sonstige strategische Standorte	0,8/-0,8	2,2/-2,2	4,5/-4,5
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>0,7/-0,7</b>	<b>2,0/-2,0</b>	<b>4,5/-4,6</b>
Non-Strategic Standorte	0,7/-0,6	2,1/-2,0	3,9/-4,0
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>0,7/-0,7</b>	<b>2,0/-2,0</b>	<b>4,5/-4,6</b>
Vonovia Schweden*	0,6/-0,6	1,5/-1,5	4,1/-4,3
Vonovia Österreich*	n.a./n.a.	0,2/-0,2	0,2/-0,2

\* Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden nutzen und liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter.

**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
-2,4/2,4	-8,0/9,4	0,7/-1,8	9,4/-7,9
-2,4/2,3	-6,8/7,8	1,0/-1,6	8,1/-7,0
-2,6/2,5	-7,5/8,7	2,0/-2,0	8,2/-7,0
-2,4/2,4	-7,1/8,2	1,6/-1,7	8,4/-7,2
-2,5/2,4	-7,3/8,4	1,9/-1,9	8,3/-7,1
-2,4/2,4	-7,5/8,7	1,2/-1,8	8,8/-7,5
-2,5/2,5	-7,1/8,1	1,9/-1,9	7,9/-6,8
-2,1/2,1	-7,0/8,1	0,7/-1,5	8,9/-7,6
-2,6/2,6	-6,6/7,5	1,9/-1,9	7,2/-6,3
-2,3/2,4	-6,7/7,7	1,3/-1,6	7,9/-6,8
-2,5/2,5	-7,6/8,8	1,9/-2,0	8,6/-7,3
-2,8/2,8	-6,8/7,8	2,3/-2,3	6,8/-6,0
-2,5/2,5	-7,6/8,9	2,0/-2,0	8,3/-7,1
-2,5/2,4	-6,8/7,7	1,8/-1,9	7,4/-6,5
-2,4/2,6	-7,6/9,0	0,9/-1,7	8,9/-7,5
-2,6/2,5	-6,8/7,7	1,8/-1,9	7,4/-6,5
<b>-2,5/2,4</b>	<b>-7,4/8,6</b>	<b>1,3/-1,8</b>	<b>8,5/-7,3</b>
-2,2/2,4	-6,1/7,2	1,8/-1,7	7,1/-6,2
<b>-2,5/2,4</b>	<b>-7,4/8,6</b>	<b>1,3/-1,8</b>	<b>8,5/-7,3</b>
-3,1/3,0	-7,2/8,1	0,6/-1,1	6,8/-6,0
-0,2/0,2	-0,5/0,5	0,8/-0,8	3,5/-3,2

	Wertänderung in % bei geänderten Parametern		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/Inflation
Regionalmarkt	-10 %/10 %	-10 %/10 %	-0,5 %/+0,5 %-Punkte
<b>31.12.2024</b>			
Berlin	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,7/-4,8
Rhein-Main-Gebiet	0,5/-0,5	1,5/-1,5	3,4/-3,5
Südliches Ruhrgebiet	0,9/-0,9	2,4/-2,4	5,4/-5,4
Rheinland	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,1/-4,2
Dresden	0,8/-0,8	2,5/-2,5	5,5/-5,5
Hamburg	0,6/-0,6	1,8/-1,8	4,1/-4,3
Hannover	0,8/-0,8	2,2/-2,2	4,6/-4,7
München	0,4/-0,4	1,2/-1,2	3,1/-3,2
Kiel	0,8/-0,8	2,2/-2,2	4,2/-4,4
Stuttgart	0,6/-0,6	1,7/-1,7	3,6/-3,7
Leipzig	0,8/-0,8	2,6/-2,6	5,8/-5,9
Nördliches Ruhrgebiet	1,1/-1,1	3,0/-3,0	5,6/-5,6
Bremen	0,9/-0,9	2,4/-2,3	5,5/-5,4
Westfalen	0,8/-0,7	2,2/-2,2	4,5/-4,6
Freiburg	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,2/-4,3
Sonstige strategische Standorte	0,8/-0,8	2,3/-2,3	4,5/-4,6
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>0,7/-0,7</b>	<b>2,0/-2,0</b>	<b>4,6/-4,7</b>
Non-Strategic Standorte	0,6/-0,7	2,1/-2,1	3,8/-3,9
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>0,7/-0,7</b>	<b>2,0/-2,0</b>	<b>4,6/-4,7</b>
Vonovia Schweden*	0,6/-0,6	1,5/-1,5	4,2/-4,4
Vonovia Österreich*	n.a./n.a.	0,4/-0,4	0,3/-0,4

\* Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden nutzen und liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter.

## 21 Finanzielle Vermögenswerte

Aufgrund der Folgebewertung der Call-Optionen, die Vonovia im Zusammenhang mit dem Verkauf von zwei Minderheitsbeteiligungen am sogenannten Südewo-Portfolio in Baden-Württemberg sowie am sogenannten Norddeutschland-Portfolio erhalten hat, ist der Bilanzwert zum 30. Juni 2025 um 88,0 Mio. € auf 643,0 Mio. € gesunken (31. Dezember 2024: 731,0 Mio. €). Für die Minderung ist im Wesentlichen der gestiegene WACC verantwortlich. Im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse wurde für die Call-Optionen der WACC um +0,5 %/-0,5 % verändert, was eine erfolgswirksame Eigenkapitalveränderung von -77,0 Mio. €/+90,0 Mio. € (31. Dezember 2024: -89,0 Mio. €/+108,0 Mio. €) zur Folge hätte.

Die finanziellen Vermögenswerte beinhalten kurzfristige Darlehensforderungen nach Berücksichtigung des Expected Credit Loss in Höhe von 119,4 Mio. € (31. Dezember 2024: 476,8 Mio. €) gegen die QUARTERBACK Immobilien-Gruppe, die zu marktüblichen Konditionen gewährt sind. Der Rückgang im 1. Halbjahr 2025 resultiert aus der Verrechnung von Darlehensforderungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Baugrundstücken sowie Bewirtschaftungsseinheiten von der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe.

Unter den übrigen Beteiligungen werden u. a. in Höhe von 197,2 Mio. € (31. Dezember 2024: 190,2 Mio. €) Anteile an der Vesteda Residential Fund FGR, Amsterdam, ausgewiesen.

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	
-2,4/2,3	-8,1/9,5	0,7/-1,8	9,5/-8,0	
-2,3/2,3	-6,8/7,8	1,1/-1,6	8,2/-7,0	
-2,7/2,6	-7,7/8,9	2,0/-2,1	8,3/-7,1	
-2,4/2,4	-7,1/8,2	1,7/-1,7	8,2/-7,1	
-2,6/2,6	-7,5/8,7	1,9/-1,9	8,4/-7,2	
-2,4/2,4	-7,4/8,6	1,2/-1,7	8,8/-7,5	
-2,5/2,5	-7,1/8,2	1,9/-1,9	7,9/-6,8	
-2,1/2,1	-7,0/8,1	0,7/-1,5	8,9/-7,6	
-2,6/2,5	-6,6/7,4	1,9/-1,9	7,1/-6,3	
-2,4/2,4	-6,8/7,8	1,4/-1,7	8,0/-6,9	
-2,6/2,5	-7,8/9,0	2,0/-2,0	8,6/-7,4	
-2,8/2,8	-6,7/7,6	2,3/-2,3	6,6/-5,9	
-2,5/2,5	-7,5/8,8	2,0/-2,0	8,3/-7,1	
-2,5/2,4	-6,7/7,7	1,8/-1,9	7,3/-6,4	
-2,4/2,4	-7,5/8,8	1,0/-1,7	8,9/-7,5	
-2,6/2,5	-6,8/7,8	1,8/-1,9	7,4/-6,5	
<b>-2,4/2,4</b>	<b>-7,5/8,6</b>	<b>1,3/-1,8</b>	<b>8,6/-7,3</b>	
-2,2/2,3	-5,9/6,8	1,7/-1,7	7,0/-6,2	
<b>-2,4/2,4</b>	<b>-7,5/8,6</b>	<b>1,3/-1,8</b>	<b>8,6/-7,3</b>	
-2,7/2,8	-7,4/8,6	0,6/-1,1	6,9/-6,1	
-0,4/0,4	-0,9/1,0	0,9/-0,9	4,0/-3,6	

## 22 Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

Vonovia ist am Stichtag an 17 Gemeinschafts- und 14 assoziierten Unternehmen beteiligt (31. Dezember 2024: 17 Gemeinschafts- und 14 assoziierten Unternehmen).

### **Gropyus AG**

Aus der at-equity-Fortschreibung der Beteiligung an der Gropyus AG ergibt sich im 1. Halbjahr 2025 ein Ergebnis in Höhe von -2,1 Mio. € (1. Halbjahr 2024: - Mio. €). Aufgrund der vollzogenen Wandlung der gezeichneten Wandelschuldverschreibung in Aktien steigt der Anteilswert von Vonovia auf 26,8 % zum 30. Juni 2025.

Die folgende Tabelle stellt die Finanzinformationen der Gropyus AG zum 30. Juni 2025 dar.

in Mio. €	<b>31.12.2024 Gropyus AG</b>	<b>30.06.2025 Gropyus AG</b>
Langfristige Vermögenswerte	77,7	70,4
Kurzfristige Vermögenswerte		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	14,4	13,3
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	38,8	50,7
Summe kurzfristige Vermögenswerte	53,2	64,0
Langfristige Schulden	7,9	7,8
Kurzfristige Schulden	56,2	68,5
<b>Nettovermögen (100 %)</b>	<b>66,8</b>	<b>58,1</b>
Anteil des Konzerns in %	23,9 %	26,8 %
Anteil des Konzerns am Reinvermögen	16,0	15,5
Konzernanpassungen	94,8	109,7
<b>Buchwert der Unternehmensanteile</b>	<b>110,8</b>	<b>125,2</b>
Umsatzerlöse	22,8	0,2
Zinserträge	0,6	0,1
Abschreibungen und Wertminderungen	-2,5	-0,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-37,3	-2,1
Zinsaufwendungen	-2,2	-
<b>Ergebnis aus den fortgeführten Geschäftsbereichen (100 %) und Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr</b>	<b>-49,8</b>	<b>-8,2</b>

Aufgrund der Nichtverfügbarkeit von Daten zum 30. Juni 2025 basiert die Fortschreibung des Buchwerts auf den verfügbaren Daten zum 31. März 2025.

### **Mosaik Fonds**

Vonovia hatte im August 2024 elf Developmentprojekte für 489,0 Mio. € an einen von der HIH Invest aufgelegten Fond, die Projekt Mosaik GmbH & Co. KG, veräußert. Bis zum 31. Dezember 2024 erfolgte der Übergang für sechs Objekte mit einem Kaufpreis von 302,2 Mio. €. Bis zum 30. Juni 2025 hat der Übergang eines weiteren Objekts mit einem Kaufpreis von 55,1 Mio. € stattgefunden.

Im Oktober 2024 hatte Vonovia weitere zehn Developmentprojekte für 515,9 Mio. € an einen weiteren von der HIH Invest aufgelegten Fond, die Projekt Mosaik II GmbH & Co. KG, veräußert. Hier kam es zum 31. Dezember 2024 zu einem Übergang von Objekten in Höhe von 69,6 Mio. €.

Vonovia ist mit jeweils 49,2 % an den Fonds beteiligt. Im Konzernergebnis wurden im Rahmen des Verkaufs Zwischenverluste in Höhe von 0,4 Mio. € (1. Halbjahr 2024: - Mio. €) aus der Veräußerung von Immobilenvorräten eliminiert.

Der Ergebnisbeitrag der Fonds zum Vonovia Konzernergebnis betrug im 1. Halbjahr 2025 -14,0 Mio. € (1. Halbjahr 2024: - Mio. €) und beinhaltet neben dem anteiligen Ergebnis in Höhe von 5,5 Mio. € Anpassungen im Rahmen der Finalisierung der Abschlusszahlen der Mosaik Gesellschaften nach Aufstellungszeitpunkt.

Die folgende Tabelle stellt die Finanzinformationen der Projekt Mosaik GmbH & Co. KG und Projekt Mosaik II GmbH & Co. KG zum 30. Juni 2025 dar:

in Mio. €	31.12.2024 *	31.12.2024 *	30.06.2025	30.06.2025
	Projekt Mosaik GmbH & Co. KG	Projekt Mosaik II GmbH & Co. KG	Projekt Mosaik GmbH & Co. KG	Projekt Mosaik II GmbH & Co. KG
Langfristige Vermögenswerte	341,3	68,7	386,5	68,5
Kurzfristige Vermögenswerte	239,4	30,1	229,0	100,9
Langfristige Schulden	174,9	30,6	198,2	120,5
Kurzfristige Schulden	194,7	25,1	189,8	6,6
<b>Nettovermögen (100 %)</b>	<b>211,1</b>	<b>43,1</b>	<b>227,5</b>	<b>42,3</b>
Anteil des Konzerns in %	49,2 %	49,2 %	49,2 %	49,2 %
Anteil des Konzerns am Reinvermögen	103,8	21,2	111,9	20,8
Konzernanpassungen	-4,5	0,4	-4,1	0,3
<b>Buchwert der Unternehmensanteile</b>	<b>99,3</b>	<b>21,6</b>	<b>107,8</b>	<b>21,1</b>
Zinserträge	0,4	0,1	1,6	0,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-0,1	-0,1	-0,6	-0,1
Zinsaufwendungen	0,0	0,0	-3,0	-1,0
<b>Ergbnis aus den fortgeführten Geschäftsbereichen (100 %) und Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr</b>	<b>-8,5</b>	<b>-4,3</b>	<b>-11,0</b>	<b>0,1</b>

\* Vorjahresdarstellung wurde angepasst

### **QUARTERBACK Immobilien-Gruppe und QUARTERBACK New Energy Holding GmbH**

Die Fortschreibung der 40 %-igen Beteiligung an der nicht börsennotierten QUARTERBACK Immobilien AG (QBI), der elf nicht börsennotierten Finanzbeteiligungen der QBI, an denen Vonovia jeweils zwischen 44 % und 50 % hält, sowie der 40 %-igen Beteiligung an der nicht börsennotierten QUARTERBACK New Energy Holding GmbH erfolgte auf Basis der bis zum Aufstellungszeitpunkt verfügbaren Finanzinformation zum 31. März 2025.

	31.12.2024 QUARTER- BACK Immobilien AG	30.06.2025 QUARTER- BACK Immobilien AG	31.12.2024 QUARTER- BACK New Energy Holding GmbH	30.06.2025 QUARTERBACK New Energy Hold- ing GmbH	31.12.2024 QUARTER- BACK- Objektgesell- schaften	30.06.2025 QUARTERBACK- Objektgesell- schaften
in Mio. €						
Langfristige Vermögenswerte	235,1	211,5	70,0	84,4	20,8	21,2
Kurzfristige Vermögenswerte						
Zahlungsmittel und Zahlungs- mittelläquivalente	86,2	61,3	7,3	8,8	9,4	4,8
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.855,3	1.123,6	139,0	143,4	660,9	668,2
Summe kurzfristige Vermögenswerte	1.941,5	1.184,9	146,3	152,2	670,3	673,0
Langfristige Schulden	371,1	178,1	69,7	79,3	102,5	102,1
Kurzfristige Schulden	1.746,6	1.213,7	146,5	164,0	462,8	471,4
Nicht beherrschende Anteile	36,0	27,9	-	-1,7	9,8	9,9
<b>Nettovermögen</b>	<b>22,9</b>	<b>-23,3</b>	<b>0,1</b>	<b>-5,0</b>	<b>116,0</b>	<b>110,8</b>
Anteil des Konzerns in %	40 %	40 %	40 %	40 %	44 % bis 50 %	44 % bis 50 %
Anteil des Konzerns am Reinvermögen	9,2	-9,3	-	-2,0	52,8	50,2
Konzernanpassungen	-9,2	9,3	-	2,0	4,1	3,4
<b>Buchwert der Unternehmensanteile</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>	<b>56,9</b>	<b>53,6</b>
Umsatzerlöse	493,2	426,8	2,3	1,9	76,2	16,9
Bestandsveränderungen	-56,1	-609,1	70,0	3,8	-9,2	-6,4
Zinserträge	5,7	2,3	0,1	-	5,7	1,6
Abschreibungen und Wertminderungen	-5,6	-1,3	-0,5	0,3	-0,1	0,0
Zinsaufwendungen	-121,1	-21,5	-8,2	-5,3	-32,5	-7,0
Ertragsteuern	4,5	-26,1	-1,1	-0,6	5,1	0,3
<b>Ergebnis aus den fortgeführten Geschäftsbereichen (100 %) und Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr</b>	<b>-154,6</b>	<b>-47,9</b>	<b>-10,6</b>	<b>-5,2</b>	<b>-56,3</b>	<b>-5,2</b>

Aus der at-equity-Fortschreibung der Beteiligungen an der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe ergibt sich zum 30. Juni 2025 ein negatives Ergebnis in Höhe von -1,6 Mio. € (1. Halbjahr 2024: -18,4 Mio. €).

Im Rahmen der geplanten weiteren Ankäufe von Baugrundstücken von der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe konnten am 14. April 2025 weitere Kaufverträge mit einem Volumen von rund 165 Mio. € geschlossen werden. Mit Abschluss dieser Kaufverträge wurde das geplante Gesamtvolume der Transaktion unterzeichnet.

#### Übrige At-Equity-Beteiligungen

Zusätzlich zu diesen Beteiligungen hält Vonovia Anteile an 15 (31. Dezember 2024: 15) weiteren Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden und derzeit von untergeordneter Bedeutung sind; notierte Marktpreise liegen nicht vor.

Für diese Unternehmen erfolgte, sofern entsprechende Finanzinformationen vorliegend waren, eine Fortschreibung der Anteile.

Die nachstehende Tabelle gliedert in aggregierter Form den Buchwert und den Anteil am Gewinn und sonstigen Ergebnis dieser Unternehmen auf:

in Mio. €	31.12.2024	30.06.2025
Buchwert der Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	49,3	59,9
Anteil des Konzerns am Ergebnis der nicht wesentlichen at-equity einbezogenen Gesellschaften	10 % bis 50 %	10 % bis 50 %
<b>Anteiliges Gesamtergebnis</b>	<b>-5,6</b>	<b>9,8</b>

Im 1. Halbjahr 2025 ist in Höhe von 0,7 Mio. € ein Währungseffekt für die schwedischen Beteiligungen enthalten.

Es bestehen in Bezug auf die weiteren 15 Unternehmen keine maßgeblichen finanziellen Verpflichtungen oder Garantien/Bürgschaften von Vonovia gegenüber den Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen.

### 23 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden sowie Vermögenswerte und Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche

**Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden**  
Für das im Vorjahr veräußerte Portfolio in Berlin mit rund 4.500 Wohneinheiten erfolgte zum 1. Januar 2025 der wirtschaftliche Übergang. Dies führte zu einem Rückgang der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte um rund 700 Mio. € sowie zu einem Rückgang der Schulden (im Wesentlichen passive latente Steuern) von 203,1 Mio. €. Innerhalb der abgehenden Vermögenswerte sind Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von 8,2 Mio. € als Bestandteil der Veräußerungsgruppe abgegangen. Bestandteil der Transaktion ist neben Bestandsgebäuden auch ein Developmentgrundstück, welches bilanziell unter den Immobilenvorräten ausgewiesen wurde. Da der Kaufvorgang der Bestandsgebäude sowie des Developmentgrundstücks einheitlich vereinbart wurde, werden sie als verbundene Transaktion („linked transaction“) behandelt. Aufgrund der Fair-Value-Bewertung des entsprechenden Portfolios entsteht daher aus dem Verkauf im 1. Halbjahr 2025 insgesamt kein Verkaufsergebnis. Bedingt durch die Verteilung des Kaufpreises auf die zwei betroffenen bestandshaltenden Gesellschaften resultiert gleichwohl ein positiver Effekt aus der Veräußerung von Immobilenvorräten von rund 53,3 Mio. € (siehe → **[B8] Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilenvorräten**) sowie gegenläufig der Effekt aus der Veräußerung von Immobilien (-53,3 Mio. €) (siehe → **[B7] Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien**).

Der weitere Rückgang der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte im 1. Halbjahr 2025 resultiert insbesondere aus Abgängen von Immobilienbeständen aus dem Segment Rental. Die Kaufpreiseinschätzungen bzw. -angebote der zum 30. Juni 2025 umgegliederten Objekte liegen leicht über dem Niveau der bilanzierten Buchwerte.

### **Wertminderungsaufwand bezüglich der Veräußerungsgruppe**

Das Management geht derzeit von einem Kaufpreis aus, der dem Saldo der IFRS 5-Vermögenswerte und Schulden abzüglich Veräußerungskosten entspricht.

### **Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte und Schulden des aufgegebenen Geschäftsbereichs**

Im Zuge der strategischen Überprüfung hat das Management entschieden, den Geschäftsbereich Pflege zu veräußern. Im Laufe des Jahres 2024 sowie Anfang des Jahres 2025 konnten wie geplant die Objekte sowie die Pflegebetriebe erfolgreich veräußert werden. Im 1. Quartal 2025 ist der Besitzübergang für 19 Pflegeimmobilien sowie für die Pflegebetriebe „Katharinenhof“ erfolgt. Im 2. Quartal 2025 sind Besitzübergänge für weitere zwei Pflegeimmobilien erfolgt. Der verbleibende Teil der veräußerten Objekte und Betriebe des ehemaligen Segments Pflege wird bis zum Zeitpunkt des Besitzübergangs als aufgegebener Geschäftsbereich (Discontinued Operations) dargestellt. Die zugehörigen Vermögenswerte und Schulden des aufgegebenen Geschäftsbereichs Pflege werden entsprechend in der Bilanz als gesonderte Veräußerungsgruppe eines aufgegebenen Geschäftsbereichs ausgewiesen.

Zum 30. Juni 2025 umfassten die zum aufgegebenen Geschäftsbereich Pflege zugehörigen Vermögenswerte und Schulden Folgendes:

in Mio. €	31.12.2024	30.06.2025
Immaterielle Vermögenswerte	9,3	8,6
Sachanlagen	34,3	22,7
Investment Properties	606,0	346,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-	84,4
Sonstige Vermögenswerte	4,0	6,2
<b>Langfristige Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>653,6</b>	<b>468,7</b>
Vorräte	0,5	0,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	25,9	22,7
Sonstige Vermögenswerte	5,9	1,4
Laufende Ertragsteueransprüche	0,5	0,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	43,5	29,6
<b>Kurzfristige Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>76,3</b>	<b>53,9</b>
<b>Summe Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>729,9</b>	<b>522,6</b>

Am 2. Oktober 2024 wurde mit Kaufvertrag die Veräußerung von 27 Pflegeimmobilien sowie der Pflegebetriebe geschlossen. Im 1. Quartal 2025 ist der Besitzübergang für 19 Pflegeimmobilien sowie für die Pflegebetriebe „Katharinenhof“ erfolgt. Im 2. Quartal 2025 sind Besitzübergänge für weitere zwei Pflegeimmobilien erfolgt. Das Absinken der langfristigen Vermögenswerte und Schulden des aufgegebenen

Geschäftsbereichs resultiert aus der Veräußerung dieser Pflegeimmobilien mit einem Verkaufserlös in Höhe von 264,7 Mio. € (1. Halbjahr 2024: - Mio. €) mit einem Buchwert von 264,9 Mio. € (1. Halbjahr 2024: - Mio. €). Gegenläufig wirkten innerhalb der Investment Properties im Wesentlichen aktivierungsfähige Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen.

in Mio. €	31.12.2024	30.06.2025
Rückstellungen	32,4	30,5
Verbindlichkeiten aus Leasing	1,7	1,2
Latente Steuerschulden	5,0	1,5
<b>Langfristige Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>39,1</b>	<b>33,2</b>
Rückstellungen	13,3	16,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6,4	1,9
Verbindlichkeiten aus Leasing	1,8	0,3
Laufende Ertragsteuern	0,3	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	16,5	10,1
<b>Kurzfristige Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>38,3</b>	<b>29,2</b>
<b>Summe Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>77,4</b>	<b>62,4</b>

Der Ergebnisbeitrag aus aufgegebenen Geschäftsbereichen setzt sich wie nachstehend dargestellt zusammen:

in Mio. €	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2025
Umsatzerlöse aus der Vermietung	-	-	-	-
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	145,6	106,5	73,8	40,7
<b>Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>145,6</b>	<b>106,5</b>	<b>73,8</b>	<b>40,7</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	87,7	264,7	87,7	19,0
Buchwert der veräußerten Immobilien	-90,8	-264,9	-90,8	-19,2
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>-3,1</b>	<b>-0,2</b>	<b>-3,1</b>	<b>-0,2</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-22,2	-	-22,2	-
Materialaufwand	-26,4	-21,4	-11,9	-9,6
Personalaufwand	-90,5	-67,2	-47,0	-25,2
Abschreibungen und Wertminderungen	-9,6	-	-9,6	-
Sonstige betriebliche Erträge	8,9	6,0	3,7	2,8
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten	0,1	0,1	-	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9,4	-10,3	-4,9	-2,2
Zinserträge	-	1,1	-	0,1
Zinsaufwendungen	-0,7	-0,5	0,1	-0,3
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-7,3</b>	<b>14,1</b>	<b>-21,1</b>	<b>6,2</b>
Ertragsteuern	-0,4	-2,6	1,3	-1,2
<b>Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen (vor Bewertung des aufgegebenen Geschäftsbereichs)</b>	<b>-7,7</b>	<b>11,4</b>	<b>-19,8</b>	<b>5,0</b>
Ergebnis aus der Bewertung und Veräußerung der aufgegebenen Geschäftsbereiche	-13,4	4,6	-13,4	-
<b>Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>-21,1</b>	<b>16,0</b>	<b>-33,2</b>	<b>5,0</b>

#### Ergebnis aus der Bewertung des aufgegebenen Geschäftsbereichs

Aus der Bewertung der Veräußerungsgruppe zum niedrigeren Wert aus ihrem Buchwert und ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten sind keine Wertminderungsaufwendungen (1. Halbjahr 2024: 13,4 Mio. €) entstanden.

#### Ergebnis aus Veräußerung der aufgegebenen Geschäftsbereiche

Aus der Veräußerung der Pflegebetriebe „Katharinenhof“ im 1. Quartal 2025 hat sich ein Veräußerungsgewinn von 4,6 Mio. € (1. Halbjahr 2024: -1 Mio. €) ergeben. Der Gewinn aus der Veräußerung der aufgegebenen Geschäftsbereiche beinhaltet einen Gewinn aus dem Abgang von latenten Steuern in Höhe von 1,3 Mio. € (1. Halbjahr 2024: -1 Mio. €).

#### Kumulative Erträge oder Aufwendungen, die im sonstigen Ergebnis enthalten sind

Unter Berücksichtigung latenter Steuereffekte sind -11,3 Mio. € (31. Dezember 2024: -10,0 Mio. €) bzw. ohne die Berücksichtigung von Steuereffekten -13,6 Mio. € (31. Dezember 2024: -11,9 Mio. €) als kumulatives Ergebnis aus der Bewertung von versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten, die in Verbindung mit den aufgegebenen Geschäftsbereichen stehen, im sonstigen Ergebnis enthalten.

Die in der Periode angefallenen Gewinne und Verluste im sonstigen Ergebnis sind in Höhe von -1,1 Mio. € (1. Halbjahr 2024: 2,4 Mio. €) bzw. -1,5 Mio. € (1. Halbjahr 2024: 2,7 Mio. €) ohne die Berücksichtigung von Steuereffekten den Anteilseignern von Vonovia und in Höhe von -0,2 Mio. € (1. Halbjahr 2024: 0,3 Mio. €) bzw. -0,2 Mio. € (1. Halbjahr 2024: 0,4 Mio. €) ohne die Berücksichtigung von Steuereffekten den nicht beherrschenden Anteilseignern zuzurechnen.

### **Ergebnis je Aktie**

Das Ergebnis je Aktie des Periodenergebnisses der aufgegebenen Geschäftsbereiche beläuft sich zum 30. Juni 2025 auf 0,01 € (1. Halbjahr 2024: -0,02 Mio. €).

### **Cashflows aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich**

#### **Eckdaten der Kapitalflussrechnung**

in Mio. €	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2025
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	27,5	21,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	48,2	-16,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-70,6	-19,6
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der aufgegebenen Geschäftsbereiche	5,1	-13,9
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang</b>	<b>44,4</b>	<b>43,5</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>49,5</b>	<b>29,6</b>

## Abschnitt (E): Kapitalstruktur

### 24 Eigenkapital

#### Entwicklung des Gezeichneten Kapitals

in €

Stand zum 31. Dezember 2024	822.852.925,00
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 24. Juni 2025 (Aktiendividende)	12.768.562,00
Stand zum 30. Juni 2025	835.621.487,00

#### Entwicklung der Kapitalrücklage

in €

Stand zum 31. Dezember 2024	2.451.083.465,14
Agio aus Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 24. Juni 2025 (Aktiendividende)	343.959.523,14
Sonstige ergebnisneutrale Veränderungen	-2.406.545,82
Stand zum 30. Juni 2025	2.792.636.442,46

#### Dividende

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 28. Mai 2025 wurde für das Geschäftsjahr 2024 eine Dividende in Höhe von 1,22 € pro Aktie beschlossen, in Summe 1.003.880.568,50 €.

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. Während der Bezugsfrist haben sich Aktionäre mit insgesamt 35,53 % der dividendenberechtigten Aktien für die Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 12.768.562 neue Aktien aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft nach § 5b der Satzung der Gesellschaft („Genehmigtes Kapital 2022“) zum Bezugspreis von 27.938 € mit einem Gesamtbetrag von 356.728.085,14 € ausgegeben. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 647.152.483,36 €.

#### Genehmigtes Kapital

Das genehmigte Kapital 2022 reduzierte sich durch die Ausnutzung im Rahmen der Kapitalerhöhung um 12.768.562,00 € von 205.997.072,00 € auf 193.228.510,00 € zum 30. Juni 2025. Das Bezugsrecht der Aktionäre für das genehmigte Kapital 2022 kann ausgeschlossen werden.

#### Gewinnrücklagen und nicht beherrschende Anteile

Die neutralen Effekte in den Gewinnrücklagen und nicht beherrschenden Anteilen resultieren im Wesentlichen aus Transaktionen mit dem Co-Investor Apollo Capital Management L.P. Dabei wurden im 1. Halbjahr an die nicht beherrschenden Minderheiten 165,2 Mio. € ausgeschüttet. In der Folge wurde das Verhältnis zwischen Gewinnrücklagen und nicht beherrschenden Anteilen im Eigenkapital um 98,7 Mio. € angepasst.

## 25 Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2024		30.06.2025	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
gegenüber Kreditinstituten	13.189,2	1.725,2	12.737,0	1.893,3
gegenüber anderen Kreditgebern	24.259,1	3.205,5	23.634,6	3.574,0
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	272,0	-	164,1
	<b>37.448,3</b>	<b>5.202,7</b>	<b>36.371,6</b>	<b>5.631,4</b>

Die im 1. Halbjahr 2025 begebenen NOK- und SEK-Unternehmensanleihen sowie die vorhandenen CHF- und GBP-Unternehmensanleihen werden nach den anzuwendenden IFRS-Regelungen zum Stichtagskurs umgerechnet. Unter Berücksichtigung des durch das abgeschlossene Zinssicherungsgeschäft festgeschriebenen Sicherungskurses liegen diese Finanzverbindlichkeiten insgesamt um 2,7 Mio. € (31. Dezember 2024: 19,8 Mio. €) unter dem bilanzierten Wert.

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

in Mio. €	31.12.2024	30.06.2025
Unternehmensanleihe (CHF)*	407,1	407,1
Unternehmensanleihe (GBP)*	465,1	465,1
Unternehmensanleihe (NOK)*	-	88,3
Unternehmensanleihe (SEK)*	184,0	275,2
Unternehmensanleihe (EMTN)*	16.650,0	15.735,4
Unternehmensanleihe (EMTN Green Bond)*	2.136,9	1.772,6
Unternehmensanleihe (EMTN Social Bond)*	2.925,7	3.240,0
Unternehmensanleihe (Deutsche Wohnen)*	1.760,7	1.171,0
Namensschuldverschreibungen*	600,0	600,0
Inhaberschuldverschreibungen*	1.260,2	1.260,2
Wandelschuldverschreibungen	-	1.300,0
Schuldscheindarlehen*	1.045,0	1.045,0
Hypothekendarlehen**	15.005,6	14.717,1
	<b>42.440,3</b>	<b>42.077,0</b>

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

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

Die Nominalverpflichtungen sind in Höhe von 12.738,7 Mio. € (31. Dezember 2024: 12.963,4 Mio. €) durch Grundschulden sowie weitere Sicherheiten (Kontoverpfändungen, Abtretungen und Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen und Bürgschaften der Vonovia SE oder anderer Konzerngesellschaften) gegenüber den Gläubigern gesichert. Bei Nichterfüllung von Zahlungsverpflichtungen dienen die gestellten Sicherheiten der Befriedigung der Ansprüche der Banken.

### Rückzahlung von Anleihen aus der EMTN-Daueremission (European Medium Term Notes Program)

Am 31. März 2025 erfolgte die planmäßige Rückzahlung einer Anleihe über 485,4 Mio. €.

Eine weitere Anleihe mit einem ausstehenden Nominalvolumen von 429,2 Mio. € wurde am 29. Juni 2025 ebenfalls planmäßig zurückgezahlt.

Am 6. Juni 2025 erfolgte der Teilarückkauf von Anleihen in einem Gesamtvolumen von 800,0 Mio. €. Dabei wurde eine Anleihe (Social Bond) mit einem Ausgabevolumen von 750,0 Mio. € und einer Laufzeit bis 2027 in Höhe von 435,7 Mio. € (Verkaufspreis 454,3 Mio. €) zurückerworben. Die Anleihe hat einen Kupon von 4,75 %. Eine weitere Anleihe (Green Bond) mit einem Ausgabevolumen von 750,0 Mio. € und einer Laufzeit bis 2030 wurde in Höhe von 364,3 Mio. € (Verkaufspreis 399,5 Mio. €) zurückerworben. Die Anleihe hat einen Kupon von 5,00 %.

### Rückzahlung von Anleihen von Deutsche Wohnen

Deutsche Wohnen hat am 30. April 2025 eine Anleihe in Höhe von 589,7 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

### Anleihen aus der EMTN-Daueremission (European Medium Term Notes Program)

Vonovia hat am 14. April 2025 eine variabel verzinsten 2NC1-Anleihe über 750,0 Mio. € begeben. Nach Zinssicherung beträgt der Kupon für ein Jahr 2,89 %.

## Fremdwährungsanleihen

Am 1. April 2025 hat Vonovia eine Anleihe über 1,0 Mrd. NOK (ca. 88,3 Mio. €) mit 8-jähriger Laufzeit und einem Kupon von 5,51% p.a. (4,12% p.a. nach Währungsabsicherung) begeben.

Am 13. Juni 2025 hat Vonovia zwei in schwedischen Kronen laufende Anleihen (Green Bonds) in einem jeweiligen Volumen von 500,0 Mio. SEK (rund 45,6 Mio. €) begeben. Beide Anleihen haben eine Laufzeit bis Juni 2028. Die erste Anleihe ist variabel verzinst, Vonovia zahlt nach Währungsabsicherung einen fixierten Kupon von 3,0885 %. Die zweite Anleihe wird originär mit einem fixierten Kupon von 3,308 % verzinst, ein Anteil von 200,0 Mio. SEK des Nominalvolumens wurde durch einen Fremdwährungsderivat abgesichert (3,1455 % p.a. nach Währungsabsicherung).

## Wandelanleihen

Am 13. Mai 2025 hat Vonovia zwei neue Wandelanleihen mit einem Gesamtvolume in Höhe von 1,3 Mrd. € platziert. Die erste Anleihe in Höhe von 650,0 Mio. € wird im Mai 2030 fällig und trägt keine periodischen Zinsen. Die zweite Anleihe, ebenfalls im Volume von 650,0 Mio. €, wird im Mai 2032 fällig und trägt einen Zinskupon von 0,875 % p.a. Die Anleihen sind in Vonovia Aktien wandelbar oder in bar auszugleichen. Aufgrund dieser Anleihebedingungen werden die Wandelanleihen vollständig als Fremdkapital behandelt. Bilanziell werden die Wandlungsrechte als Derivatskomponente vom Schuldgeschäft abgespalten und separat bewertet sowie als Derivat in den finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Bei erfolgsneutraler Ersteinbuchung betrug der Wert des Derivats 143,7 Mio. €. Der Wert zum 30. Juni 2025 beträgt 165,3 Mio. €. Die Fortentwicklung in der Periode seit Erstansatz wurde erfolgswirksam in Höhe von 21,6 Mio. € im übrigen Zinsergebnis aus Derivaten erfasst.

## Besicherte Finanzierungen Deutsche Wohnen

Im Teilkonzern Deutsche Wohnen waren zum 30. Juni 2025 besicherte Finanzierungen von rund 582 Mio. € zur Rückzahlung fällig. Davon wurden 338,0 Mio. € mit denselben Darlehensgebern refinanziert, die restlichen 244,0 Mio. € wurden zurückgezahlt.

## 26 Leasingverhältnisse

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen im Sinne des IFRS 16 zum 30. Juni 2025 im Vergleich zum 31. Dezember 2024.

### Entwicklung der Nutzungsrechte

in Mio. €	31.12.2024	30.06.2025
Nutzungsrechte		
Erbbaurechte	1.600,0	1.587,6
Zwischenmietverträge	0,5	0,4
<b>Nutzungsrechte in den Investment Properties</b>	<b>1.600,5</b>	<b>1.588,0</b>
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	32,3	32,1
Gewerbemietverträge	57,4	54,0
Wärmelieferverträge	66,9	60,6
KFZ-Leasing	6,0	6,7
IT-Leasing	0,9	1,0
Messtechnik	17,3	15,2
<b>Nutzungsrechte in den Sachanlagen</b>	<b>180,8</b>	<b>169,6</b>
	<b>1.781,3</b>	<b>1.757,6</b>

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen im Sinne des IFRS 16 zum 30. Juni 2025 im Vergleich zum 31. Dezember 2024.

### **Entwicklung der Leasingverbindlichkeiten**

in Mio. €	<b>31.12.2024</b>		<b>30.06.2025</b>	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Verbindlichkeiten aus Leasing</b>				
Erbbaurechte (IAS 40)	475,7	12,8	487,1	12,5
Zwischenmietverträge	-	0,4	0,0	0,3
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	33,8	0,2	33,2	0,2
Gewerbemietverträge	45,8	14,0	42,3	14,2
Wärmelieferverträge	57,8	10,3	53,7	8,3
KFZ-Leasing	3,2	2,9	3,5	3,3
IT-Leasing	0,6	0,4	0,6	0,4
Messtechnik	13,7	4,1	12,1	3,9
	<b>630,6</b>	<b>45,1</b>	<b>632,5</b>	<b>43,1</b>

## Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung

### 27 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Vonovia hatte zum 30. Juni 2025 Geschäftsbeziehungen mit nicht konsolidierten Beteiligungs- und Tochterunternehmen. Diese Transaktionen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

in Mio. €	Erbrachte Leistungen		Bezogene Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten		Geleistete Anzahlungen	
	01.01.- 30.06. 2024	01.01.- 30.06. 2025	01.01.- 30.06. 2024	01.01.- 30.06. 2025	31.12. 2024	30.06. 2025	31.12. 2024	30.06. 2025	31.12. 2024	30.06. 2025
Tochterunternehmen (nicht konsolidiert)	0,0	0,0	0,1	0,0	-	0,0	0,0	0,0	-	-
Assoziierte Unternehmen	26,3	56,5	1,1	17,0	403,1	150,7	3,1	151,6	217,1	589,0
Gemeinschaftsunternehmen	7,6	5,2	44,6	48,5	140,5	70,4	0,3	0,4	33,3	35,9
Sonstige nahestehende Unternehmen	-	-	-	-	-	-	-	0,0	-	-
	<b>33,9</b>	<b>61,7</b>	<b>45,8</b>	<b>65,5</b>	<b>543,6</b>	<b>221,1</b>	<b>3,4</b>	<b>152,0</b>	<b>250,4</b>	<b>624,9</b>

Weitere Erläuterungen zur QUARTERBACK Immobilien-Gruppe sind in den Kapiteln → **[D20] Investment Properties** und → **[D21] Finanzielle Vermögenswerte** beschrieben.

Hinsichtlich der Vorstandsanstellungsverträge und des darin enthaltenen IFRS-2-Programms verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 sowie auf die Ausführungen im Kapitel → **[D11] Personalaufwand**.

## Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

### 28 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

#### Bewertungskategorien und Klassen:

in Mio. €

Buchwerte  
30.06.2025

#### Vermögenswerte

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Kassenbestände und Bankguthaben

1.655,7

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

280,0

Finanzielle Vermögenswerte

Forderungen aus Finanzierungsleasing

83,7

Ausleihungen an übrige Beteiligungen

73,7

Sonstige Ausleihungen

5,3

Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

171,2

Wertpapiere

339,9

Übrige Beteiligungen

269,6

Derivative finanzielle Vermögenswerte

Cashflow Hedges - keine Bewertungskategorie des IFRS 9

25,1

Call-Option auf EK-Instrumente

643,0

Freistehende Zinsswaps und Zinscaps

34,3

#### Schulden

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

541,7

Unternehmensanleihen

24.181,6

Übrige originäre finanzielle Verbindlichkeiten

17.821,4

Derivate und Put-Optionen

Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen

279,8

Optionskomponente der Wandelanleihen

165,3

Freistehende Zinsswaps und Zinscaps

29,0

Cashflow Hedges - keine Bewertungskategorie des IFRS 9

51,6

Verbindlichkeiten aus Leasing

675,6

Verbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung

150,6

Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern

207,1

**Wertansatz Bilanz  
in Übereinstimmung mit IFRS 9**

Fortgeführte Anschaffungs-kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs-neutral ohne Reklassifizierung	Hedge Accounting keine Bewertungskategorie des IFRS 9	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16	Fair Value 30.06.2025	Fair-Value-Hierarchiestufe
1.655,7				1.655,7	n.a.	
280,0				280,0	n.a.	
			83,7		n.a.	
73,7				78,1	2	
5,3				5,3	2	
171,2				171,2	2	
332,3		7,6		339,9	1	
	269,6			269,6	3	
	-1,6		26,7	25,1	2	
	643,0			643,0	3	
	34,3			34,3	2	
				541,7	n.a.	
541,7				22.461,8	1	
24.181,6				17.023,8	2	
17.821,4						
				214,4	3	
279,8				165,3	2	
	165,3			29,0	2	
	29,0			11,6	2	
		40,0		51,6		
			675,6		n.a.	
150,6				150,6	n.a.	
207,1				207,1	n.a.	

**Bewertungskategorien und Klassen:**

in Mio. €

Buchwerte  
31.12.2024**Vermögenswerte**

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	1.756,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	584,6
Finanzielle Vermögenswerte	
Forderungen aus Finanzierungsleasing	77,1
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	49,7
Sonstige Ausleihungen	5,8
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	522,0
Wertpapiere	333,6
Übrige Beteiligungen	271,6
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges – keine Bewertungskategorie des IFRS 9	20,7
Call-Option auf EK-Instrumente	731,0
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	36,4

**Schulden**

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	530,2
Unternehmensanleihen	24.410,7
Übrige originäre finanzielle Verbindlichkeiten	18.240,3
Derivate und Put-Optionen	
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	311,2
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	19,8
Cashflow Hedges – keine Bewertungskategorie des IFRS 9	40,9
Verbindlichkeiten aus Leasing	675,7
Verbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	150,6
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	208,8

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 1,9 Mio. € (31. Dezember 2024: 2,0 Mio. €).
- > Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung von 1,3 Mio. € (31. Dezember 2024: 1,7 Mio. €).
- > Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 479,4 Mio. € (31. Dezember 2024: 499,8 Mio. €).

**Wertansatz Bilanz  
in Übereinstimmung mit IFRS 9**

Fortgeführte Anschaffungs-kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs-neutral ohne Reklassifizierung	Hedge Accounting keine Bewertungskategorie des IFRS 9	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16	Fair Value 31.12.2024	Fair-Value-Hierarchiestufe
1.756,7				1.756,7	n.a.	
584,6				584,6	n.a.	
			77,1		n.a.	
49,7				55,0	2	
5,8				5,8	2	
522,0				522,0	2	
327,2		6,4		333,6	1	
	271,6			271,6	3	
-0,8		21,5		20,7	2	
731,0				731,0	3	
36,4				36,4	2	
530,2				530,2	n.a.	
24.410,7				22.317,8	1	
18.240,3				17.417,4	2	
311,2				232,2	3	
19,8				19,8	2	
9,9		31,0		40,9	2	
		675,7			n.a.	
150,6				150,6	n.a.	
208,8				208,8	n.a.	

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. €	30.06.2025	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Vermögenswerte</b>				
Investment Properties	80.529,0			80.529,0
Finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	7,6	7,6		
Übrige Beteiligungen	269,6			269,6
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties	474,6		474,6	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges	25,1		25,1	
Call-Option auf EK-Instrumente	643,0			643,0
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	34,3		34,3	
<b>Schulden</b>				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Cashflow Hedges	51,6		51,6	
Optionskomponente der Wandelanleihen	165,3		165,3	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	29,0		29,0	

in Mio. €	31.12.2024	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Vermögenswerte</b>				
Investment Properties	78.343,1			78.343,1
Finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	6,4	6,4		
Übrige Beteiligungen	271,6			271,6
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties	1.498,7		1.498,7	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges	20,7		20,7	
Call-Option auf EK-Instrumente	731,0			731,0
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	36,4		36,4	
<b>Schulden</b>				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Cashflow Hedges	40,8		40,8	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	19,8		19,8	

Vonovia bewertet ihre Investment Properties grundsätzlich anhand der Discounted-Cashflow-Methodik (DCF) (Stufe 3). Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse sind dem Kapitel → [D20] **Investment Properties** aus dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 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).

Zur Bewertung der derivativen 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 Ausfallrisiko oder das Kontrahentenrisiko berücksichtigt.

Aufgrund des Zinsumfelds waren für die Zinsswaps im Konzernabschluss neben dem eigenen Kreditrisiko auch wieder die Risikoaufschläge der Kontrahenten relevant. Diese werden, analog zu dem eigenen Risiko, aus am Kapitalmarkt beobachtbaren Notierungen abgeleitet und liegen in Abhängigkeit von der Restlaufzeit zwischen 10 und 190 Basispunkten. Die eigenen Risikoaufschläge handeln zum selben Stichtag laufzeitabhängig zwischen 30 und 180 Basispunkten. Hinsichtlich der Marktwerte der Währungswaps wurden Risikoaufschläge von 141 Basispunkten (GBP-Bonds), 72 Basispunkten (SEK-Bonds), 126 Basispunkten (NOK-Bond) bzw. zwischen 60 und 85 Basispunkten (CHF-Bonds) berücksichtigt.

Im Rahmen der Bewertung der aktuellen Währungswaps werden die Währungs-Cashflows per EUR/GBP, EUR/SEK, EUR/NOK respektive EUR/CHF FX-Forward-Kurve in EUR umgewandelt und anschließend alle EUR-Cashflows mit der EUR ESTR-Kurve diskontiert (Stufe 2).

Die Fair Values der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Finanzforderungen entsprechen aufgrund ihrer überwiegend kurzen Restlaufzeiten zum Abschlussstichtag 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 besonderer 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.

Das maximale Ausfallrisiko ist bei den Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken auf die Marge und die Kosten der Rückabwicklung beschränkt, da das rechtliche Eigentum der veräußerten Immobilien bis zum Zahlungseingang als Sicherheit bei Vonovia verbleibt.

Haftungsverhältnisse bestehen bei Vonovia für Sachverhalte, für die die Vonovia SE und ihre Tochtergesellschaften Garantien zugunsten verschiedener Vertragspartner gegeben haben. Diese haben sich seit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 nicht wesentlich verändert.

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 Strukturierungsverfahren). Keine der Rechtsstreitigkeiten wird für sich genommen wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage von Vonovia haben.

## 29 Angaben zur Kapitalflussrechnung

Von der Veränderung des Nettoumlauvermögens in Höhe von 417,3 Mio. € (1. Halbjahr 2024: 3,8 Mio. €) entfallen 286,5 Mio. € (1. Halbjahr 2024: -31,3 Mio. €) auf Development-to-sell-Projekte. Einschließlich Umbuchungen zwischen Investment Properties und Immobilenvorräten von -17,6 Mio. € (1. Halbjahr 2024: -4,2 Mio. €) bzw. geleisteten Anzahlungen für Immobilienprojekte (to sell) von +76,1 Mio. € (1. Halbjahr 2024: 0,0 Mio. €) ergibt sich insgesamt die Veränderung in der Kapitalbindung Development to sell von 345,0 Mio. € (1. Halbjahr 2024: -35,5 Mio. €).

## 30 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen haben sich bis auf nachfolgenden Sachverhalt seit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 nicht wesentlich verändert.

Durch die vollzogenen Ankäufe reduzierten sich die Ankaufsverpflichtungen aus den Transaktionen mit der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe.

Bochum, den 30. Juli 2025



Rolf Buch  
(CEO)



Arnd Fittkau  
(CRO)



Philip Grosse  
(CFO)



Daniel Riedl  
(CDO)



Ruth Werhahn  
(CHRO)

# 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 2025, 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 liegt 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 unter ergänzender Beachtung des International Standard on 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 Konzernzwischen-

abschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzernzwischenlagebericht 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 sind.

Essen, den 30. Juli 2025

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Michael Preiß  
Wirtschaftsprüfer

Martin Flür  
Wirtschaftsprüfer

# Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Konzernabschlussergebnisbericht 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 30. Juli 2025



Rolf Buch  
(CEO)



Arnd Fittkau  
(CRO)



Philip Grosse  
(CFO)



Daniel Riedl  
(CDO)



Ruth Werhahn  
(CHRO)

# Bestandsinformationen

**Vonovia bewirtschaftet zum 30. Juni 2025 einen eigenen Immobilienbestand mit einem Verkehrswert von 82,9 Mrd. €. Unsere Wohnungen befinden sich überwiegend in Regionen mit positiven wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungsperspektiven.**

## Portfoliostruktur

30.06.2025	(in Mio. €)	Verkehrswert*		Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in €/m²)**
		(in €/m²)	Wohneinheiten			
Strategic	64.315,1	2.341	438.222	1,7	8,08	
Urban Quarters	48.464,8	2.335	336.077	1,6	7,97	
Urban Clusters	15.850,3	2.361	102.145	2,0	8,39	
Recurring Sales	3.839,0	2.336	23.330	2,9	7,87	
Non Core	1.521,7	1.466	11.617	4,8	7,28	
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>69.675,8</b>	<b>2.311</b>	<b>473.169</b>	<b>1,8</b>	<b>8,05</b>	
Vonovia Schweden	6.701,9	2.186	39.647	4,5	11,30	
Vonovia Österreich	2.730,2	1.657	20.248	4,4	5,76	
<b>Vonovia gesamt</b>	<b>79.107,9</b>	<b>2.269</b>	<b>533.064</b>	<b>2,1</b>	<b>8,22</b>	

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

30.06.2025	(in Mio. €)	Verkehrswert*		Wohneinheiten	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in €/m²)**
		(in €/m²)	Wohneinheiten			
<b>Regionalmarkt</b>						
Berlin	22.720,6	2.669	138.412	0,8	8,06	
Rhein-Main-Gebiet	6.421,5	2.812	35.331	2,2	9,89	
Südliches Ruhrgebiet	5.224,4	1.956	42.729	2,4	7,47	
Rheinland	5.139,6	2.445	31.194	1,7	8,55	
Dresden	5.019,4	1.924	42.275	2,3	7,27	
Hamburg	3.232,9	2.527	19.999	1,4	8,43	
Hannover	2.869,8	2.019	21.977	2,5	7,83	
München	2.735,3	3.861	10.508	1,0	10,12	
Kiel	2.687,3	1.832	24.846	1,9	7,75	
Stuttgart	2.251,4	2.666	13.078	1,7	9,29	
Leipzig	2.101,8	1.968	14.898	2,9	7,07	
Nördliches Ruhrgebiet	2.051,3	1.370	24.056	2,7	6,77	
Bremen	1.400,0	1.944	11.614	2,1	7,02	
Westfalen	1.131,2	1.828	9.398	2,8	7,47	
Freiburg	745,9	2.782	3.834	0,7	9,00	
Sonstige Strategische Standorte	3.339,2	1.930	26.822	3,3	7,87	
<b>Gesamt strategische Standorte Deutschland</b>	<b>69.071,8</b>	<b>2.318</b>	<b>470.971</b>	<b>1,8</b>	<b>8,05</b>	

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. 3.796,0 Mio. €, davon 1.007,4 Mio. € unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte, 270,5 Mio. € Anlagen im Bau, 1.783,7 Mio. € Development, 346,8 Mio. € Pflege und Betreutes Wohnen (aufgegebene Geschäftsbereiche) und 387,6 Mio. € Sonstige.

\*\* Darstellung nach landesspezifischer Definition.

## Wohnungsbestand Vonovia gesamt

**533.064**

Deutschland

**473.169**

Wohnungen\*

Schweden

**39.647**

Wohnungen

Österreich

**20.248**

Wohnungen

24.846 Kiel

11.614 Bremen

19.999 Hamburg

138.412 Berlin

9.398 Westfalen

21.977 Hannover

24.056 Nördliches  
Ruhrgebiet

14.898 Leipzig

42.729

Südliches  
Ruhrgebiet

42.275 Dresden

31.194 Rheinland

35.331 Rhein-Main-Gebiet

13.078 Stuttgart

10.508 München

3.834 Freiburg

Österreich

**20.248**

Wohnungen

\* Einschließlich 26.822 Wohneinheiten an Sonstigen strategischen Standorten und 2.198 Wohneinheiten an Non-strategic Standorten.

# Finanzkalender

# Kontakt

## 6. August 2025

Veröffentlichung des Halbjahres-Zwischenberichts 2025

## 5. November 2025

Veröffentlichung des 9-Monats-Zwischenberichts 2025

Alle bereits feststehenden Berichtstermine können Sie auch unserem [Finanzkalender](#) entnehmen.

## Vonovia SE

Universitätsstraße 133  
44803 Bochum  
Tel. +49 234 314-0  
Fax +49 234 314-1314  
[impressum@vonovia.de](mailto:impressum@vonovia.de)  
[www.vonovia.com](http://www.vonovia.com)

## 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](mailto: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](mailto: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.com](http://www.vonovia.com).

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 2024 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 GmbH, Hamburg

Stand: August 2025  
© Vonovia SE, Bochum

