

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
Summe Vermögenswerte	19,0
Verbindlichkeiten aus Leasing	4,6
Sonstige Passiva zu Zeitwerten	3,4
Summe Schulden	8,0
Nettovermögen zu Zeitwerten	11,0
Gegenleistung	11,0
Goodwill	0,0

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
Umsatzerlöse aus der Vermietung	2.448,9	2.433,2
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	73,0	82,9
	2.521,9	2.516,1

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
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	23,4	33,8
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
Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	27,8	-31,6
	51,2	2,2

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
	1.135,0	1.106,8

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
	67,5	39,2

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
	424,5	509,3

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. €	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2025
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
84,7		-70,0

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
01.01. - 30.06.2025								
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					-237,7			
Operative Kosten						-133,9	-133,9	
Betriebskosten						-229,4	-630,5	
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	1.225,6	100,7	38,7	54,0	1.419,0	-53,5	-15,4	1.350,1
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
Ergebnis vor Steuern (EBT)								751,0
Ertragsteuern								44,2
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen								795,2
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen								16,0
Periodenergebnis								811,2

* 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
01.01. - 30.06.2024								
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		
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	1.191,6	56,8	22,2	-4,1	1.266,5	-10,8	-2,9	1.252,8
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	
Ergebnis vor Steuern (EBT)							-588,3	
Ertragsteuern							80,1	
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen							-508,2	
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen							-21,0	
Periodenergebnis							-529,2	

- * 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
Summe Sondereinflüsse	45,4	149,5

* 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
01.01. – 30.06.2025						
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
Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	13,1	64,4	-	199,9	656,2	933,6
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
Andere Umsatzerlöse	1.692,7	5,2	-	3,4	80,7	1.782,0
Umsatzerlöse	1.705,8	69,6	-	203,3	736,9	2.715,6
01.01. – 30.06.2024						
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
Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	13,2	59,8	-	70,1	705,6	848,7
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
Andere Umsatzerlöse	1.650,4	0,3	-	3,1	89,5	1.743,3
Umsatzerlöse	1.663,6	60,1	-	73,2	795,1	2.592,0

* 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
Summe	2.592,0	2.715,6	80.778,3	82.782,5

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
Stand: 30. Juni 2025	80.529,0

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
Stand: 31. Dezember 2024	78.343,1

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 m² in Höhe von 2.311 € (31. Dezember 2024: 2.278 € pro m²). Der Ist-Mieten-Multiplikator liegt für den Bestand in Schweden bei 17,1 (31. Dezember 2024: 17,5) und einem Marktwert pro m² von 2.186 € (31. Dezember 2024: 2.094 €), für Österreich bei 21,9 (31. Dezember 2024: 21,4) und einem Marktwert pro m² 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 m² (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. €)
30.06.2025			
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
Gesamt strategische Standorte	69.071,8	68.484,0	587,8
Non-Strategic Standorte**	604,0	600,3	3,7
Vonovia Deutschland	69.675,8	69.084,3	591,5
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 %
334	16,73	9,12	2,1 %	1,4 %	5,2 %	3,3 %
364	17,81	8,70	1,9 %	2,8 %	6,0 %	4,2 %
334	16,74	9,12	2,1 %	1,4 %	5,2 %	3,3 %
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. €)
31.12.2024			
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
Gesamt strategische Standorte	68.820,3	67.237,9	1.582,4
Non-Strategic Standorte**	610,8	581,4	29,4
Vonovia Deutschland	69.431,1	67.819,3	1.611,9
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 %
331	16,58	8,92	2,1 %	1,4 %	5,2 %	3,3 %
362	17,86	8,60	2,0 %	2,2 %	6,1 %	4,2 %
332	16,59	8,92	2,1 %	1,4 %	5,2 %	3,3 %
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
30.6.2025			
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
Gesamt strategische Standorte	0,7/-0,7	2,0/-2,0	4,5/-4,6
Non-Strategic Standorte	0,7/-0,6	2,1/-2,0	3,9/-4,0
Vonovia Deutschland	0,7/-0,7	2,0/-2,0	4,5/-4,6
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
-2,5/2,4	-7,4/8,6	1,3/-1,8	8,5/-7,3
-2,2/2,4	-6,1/7,2	1,8/-1,7	7,1/-6,2
-2,5/2,4	-7,4/8,6	1,3/-1,8	8,5/-7,3
-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
31.12.2024			
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
Gesamt strategische Standorte	0,7/-0,7	2,0/-2,0	4,6/-4,7
Non-Strategic Standorte	0,6/-0,7	2,1/-2,1	3,8/-3,9
Vonovia Deutschland	0,7/-0,7	2,0/-2,0	4,6/-4,7
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	
-2,4/2,4	-7,5/8,6	1,3/-1,8	8,6/-7,3	
-2,2/2,3	-5,9/6,8	1,7/-1,7	7,0/-6,2	
-2,4/2,4	-7,5/8,6	1,3/-1,8	8,6/-7,3	
-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. €	31.12.2024 Gropyus AG	30.06.2025 Gropyus AG
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
Nettovermögen (100 %)	66,8	58,1
Anteil des Konzerns in %	23,9 %	26,8 %
Anteil des Konzerns am Reinvermögen	16,0	15,5
Konzernanpassungen	94,8	109,7
Buchwert der Unternehmensanteile	110,8	125,2
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	-
Ergebnis aus den fortgeführten Geschäftsbereichen (100 %) und Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr	-49,8	-8,2

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
Nettovermögen (100 %)	211,1	43,1	227,5	42,3
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
Buchwert der Unternehmensanteile	99,3	21,6	107,8	21,1
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
Ergbnis aus den fortgeführten Geschäftsbereichen (100 %) und Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr	-8,5	-4,3	-11,0	0,1

* 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
Nettovermögen	22,9	-23,3	0,1	-5,0	116,0	110,8
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
Buchwert der Unternehmensanteile	0,0	0,0	-	0,0	56,9	53,6
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
Ergebnis aus den fortgeführten Geschäftsbereichen (100 %) und Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr	-154,6	-47,9	-10,6	-5,2	-56,3	-5,2

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 %
Anteiliges Gesamtergebnis	-5,6	9,8

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
Langfristige Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche	653,6	468,7
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
Kurzfristige Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche	76,3	53,9
Summe Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche	729,9	522,6

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
Langfristige Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche	39,1	33,2
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
Kurzfristige Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche	38,3	29,2
Summe Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche	77,4	62,4

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
Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	145,6	106,5	73,8	40,7
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
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-3,1	-0,2	-3,1	-0,2
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
Ergebnis vor Steuern	-7,3	14,1	-21,1	6,2
Ertragsteuern	-0,4	-2,6	1,3	-1,2
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen (vor Bewertung des aufgegebenen Geschäftsbereichs)	-7,7	11,4	-19,8	5,0
Ergebnis aus der Bewertung und Veräußerung der aufgegebenen Geschäftsbereiche	-13,4	4,6	-13,4	-
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-21,1	16,0	-33,2	5,0

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
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	44,4	43,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende der aufgegebenen Geschäftsbereiche	49,5	29,6

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
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
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
	37.448,3	5.202,7	36.371,6	5.631,4

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
	42.440,3	42.077,0

* 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
Nutzungsrechte in den Investment Properties	1.600,5	1.588,0
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
Nutzungsrechte in den Sachanlagen	180,8	169,6
	1.781,3	1.757,6

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. €	31.12.2024		30.06.2025	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Verbindlichkeiten aus Leasing				
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
	630,6	45,1	632,5	43,1

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	-	-
	33,9	61,7	45,8	65,5	543,6	221,1	3,4	152,0	250,4	624,9

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
Vermögenswerte				
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	
Schulden				
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
Vermögenswerte				
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	
Schulden				
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 handelten 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)