

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
Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	B6	2.521,9	2.516,1	1.262,2	1.266,6
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
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	B7	51,2	2,2	32,5	16,9
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
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilenvorräten	B8	10,5	65,6	7,2	4,5
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
Ergebnis vor Steuern		-588,3	751,0	-998,1	412,2
Ertragsteuern	B17	80,1	44,2	166,4	-121,4
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		-508,2	795,2	-831,7	290,8
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		-21,0	16,0	-33,0	5,0
Periodenergebnis		-529,2	811,2	-864,7	295,8
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
Ergebnis je Aktie der fortgeführten Aktivitäten (verwässert) in €		-0,56	0,96	-0,92	0,37
Ergebnis je Aktie der fortgeführten Aktivitäten (unverwässert) in €		-0,56	0,96	-0,92	0,37
Ergebnis je Aktie gesamt (verwässert) in €	C23	-0,58	0,97	-0,95	0,38
Ergebnis je Aktie gesamt (unverwässert) in €	C23	-0,58	0,97	-0,95	0,38

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

in Mio. €	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2025
Periodenergebnis	-529,2	811,2	-864,7	295,8
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
Ergebnis aus Cashflow Hedges	32,0	8,5	14,8	4,1
Änderungen der Periode	-103,8	127,0	65,6	-131,4
Ergebnis aus dem Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung	-103,8	127,0	65,6	-131,4
Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können	-71,8	135,5	80,4	-127,3
Änderungen der Periode	12,8	5,9	11,4	2,5
Steuern auf Änderungen der Periode	-0,1	0,0	-0,2	-
Ergebnis der EK-Instrumente und Wertpapiere zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis	12,7	5,9	11,2	2,5
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	24,2	17,3	19,9	-5,2
Steuereffekt	-8,3	-5,3	-5,4	1,6
Ergebnis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	15,9	12,0	14,5	-3,6
Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können	28,6	17,9	25,7	-1,1
Sonstiges Ergebnis	-43,2	153,4	106,1	-128,4
Gesamtergebnis	-572,4	964,6	-758,6	167,4
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
Aktiva			
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
Langfristige Vermögenswerte		82.326,9	84.291,1
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
Kurzfristige Vermögenswerte		7.909,4	5.845,4
Summe Aktiva		90.236,3	90.136,5

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2024	30.06.2025
Passiva			
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
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia		23.996,4	24.190,9
Nicht beherrschende Anteile		4.130,5	4.145,0
Eigenkapital	E24	28.126,9	28.335,9
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
Langfristige Schulden		54.644,6	53.935,3
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
Kurzfristige Schulden		7.464,8	7.865,3
Schulden		62.109,4	61.800,6
Summe Passiva		90.236,3	90.136,5

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
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		1.127,8	1.590,1
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
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		114,4	80,8

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
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			-1.107,8	-1.796,6
Einfluss von Wechselkursänderungen auf die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente			-2,7	2,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente gesamt				
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
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der aufgegebenen Geschäftsbereiche*				
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
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte				
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente			-	-8,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang			-	8,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende			-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der fortgeführten Tätigkeiten (ohne zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte)				
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
Stand 1. Januar 2025	822,9	2.451,1	21.149,1	-8,2	51,1	
Periodenergebnis			802,4			
Änderungen der Periode			11,5	-5,0	5,9	
Ergebniswirksame Reklassifizierung					13,5	
Sonstiges Ergebnis			11,5	8,5	5,9	
Gesamtergebnis			813,9	8,5	5,9	
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
Stand 30. Juni 2025	835,6	2.792,6	20.847,7	0,3	57,3	
Stand 1. Januar 2024	814,6	2.681,2	22.505,1	-20,1	28,4	
Periodenergebnis			-472,7			
Änderungen der Periode			15,6	34,4	12,7	
Ergebniswirksame Reklassifizierung				-2,4		
Sonstiges Ergebnis			15,6	32,0	12,7	
Gesamtergebnis			-457,1	32,0	12,7	
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
Stand 30. Juni 2024	822,9	2.897,4	21.253,3	11,9	40,1	

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
-342,6	-285,0	24.190,9	4.145,0	28.335,9
-326,6	-318,3	25.682,6	4.262,0	29.944,6
		-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
-430,4	-378,4	24.595,2	4.156,3	28.751,5