

# Verkürzter Konzernzwischen- abschluss

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

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2025	01.07.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2025
in Mio. €				
Umsatzerlöse aus der Vermietung	3.674,0	3.666,1	1.225,1	1.232,9
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	168,7	122,7	95,7	39,8
<b>Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>3.842,7</b>	<b>3.788,8</b>	<b>1.320,8</b>	<b>1.272,7</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	762,1	1.172,1	245,5	104,8
Buchwert der veräußerten Immobilien	-712,7	-1.176,2	-219,5	-89,4
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien	39,5	29,5	11,7	7,8
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>88,9</b>	<b>25,4</b>	<b>37,7</b>	<b>23,2</b>
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilenvorräten	153,0	269,0	82,9	69,5
Herstellkosten der verkauften Immobilenvorräte	-136,5	-183,1	-76,9	-49,2
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilenvorräten</b>	<b>16,5</b>	<b>85,9</b>	<b>6,0</b>	<b>20,3</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-1.426,3	516,2	5,7	-4,1
Aktivierte Eigenleistungen	380,6	492,3	144,8	178,8
Materialaufwand	-1.727,1	-1.691,8	-592,1	-585,0
Personalaufwand	-701,2	-640,7	-323,2	-202,8
Abschreibungen und Wertminderungen	-91,4	-431,7	-29,6	-29,7
Sonstige betriebliche Erträge	170,4	168,7	71,4	56,4
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	-199,9	-21,1	-162,3	-6,2
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten	2,8	-8,3	1,9	0,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-263,3	-346,3	-90,9	-85,6
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	-28,2	-16,9	-9,7	-9,0
Zinserträge	60,7	58,2	-6,8	19,0
Zinsaufwendungen	-690,3	-670,0	-265,8	-160,7
Sonstiges Finanzergebnis	63,1	-82,5	-21,6	-12,5
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-502,0</b>	<b>1.226,2</b>	<b>86,3</b>	<b>475,2</b>
Ertragsteuern	-64,2	2.105,6	-144,3	2.061,4
<b>Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>	<b>-566,2</b>	<b>3.331,8</b>	<b>-58,0</b>	<b>2.536,6</b>
<b>Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>-25,9</b>	<b>76,8</b>	<b>-4,9</b>	<b>60,8</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-592,1</b>	<b>3.408,6</b>	<b>-62,9</b>	<b>2.597,4</b>
davon entfallen auf:				
Anteilseigner von Vonovia	-546,7	3.147,7	-74,0	2.345,3
davon aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-524,0	3.074,7	-71,2	2.286,3
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-22,7	73,0	-2,8	59,0
Nicht beherrschende Anteilseigner	-45,4	260,9	11,1	252,1
<b>Ergebnis je Aktie der fortgeführten Aktivitäten (verwässert) in €</b>	<b>-0,64</b>	<b>3,71</b>	<b>-0,09</b>	<b>2,73</b>
<b>Ergebnis je Aktie der fortgeführten Aktivitäten (unverwässert) in €</b>	<b>-0,64</b>	<b>3,71</b>	<b>-0,09</b>	<b>2,73</b>
<b>Ergebnis je Aktie gesamt (verwässert) in €</b>	<b>-0,67</b>	<b>3,80</b>	<b>-0,09</b>	<b>2,80</b>
<b>Ergebnis je Aktie gesamt (unverwässert) in €</b>	<b>-0,67</b>	<b>3,80</b>	<b>-0,09</b>	<b>2,80</b>

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

in Mio. €	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2025	01.07.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2025
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-592,1</b>	<b>3.408,6</b>	<b>-62,9</b>	<b>2.597,4</b>
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	33,3	-19,1	-12,4	-11,8
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-7,3	6,1	4,0	3,8
Realisierte Gewinne/Verluste	-18,6	28,2	-13,9	8,1
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	7,0	-9,3	4,7	-2,7
<b>Ergebnis aus Cashflow Hedges</b>	<b>14,4</b>	<b>5,9</b>	<b>-17,6</b>	<b>-2,6</b>
Änderungen der Periode	-80,0	166,1	23,8	39,1
<b>Ergebnis aus dem Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung</b>	<b>-80,0</b>	<b>166,1</b>	<b>23,8</b>	<b>39,1</b>
<b>Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>	<b>-65,6</b>	<b>172,0</b>	<b>6,2</b>	<b>36,5</b>
Änderungen der Periode	16,8	9,2	4,0	3,3
Steuern auf Änderungen der Periode	-0,2	-0,1	-0,1	-0,1
<b>Ergebnis der EK-Instrumente und Wertpapiere zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis</b>	<b>16,6</b>	<b>9,1</b>	<b>3,9</b>	<b>3,2</b>
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	9,1	27,5	-15,1	10,2
Steuereffekt	-3,6	-7,8	4,7	-2,5
<b>Ergebnis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen</b>	<b>5,5</b>	<b>19,7</b>	<b>-10,4</b>	<b>7,7</b>
<b>Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>	<b>22,1</b>	<b>28,8</b>	<b>-6,5</b>	<b>10,9</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>-43,5</b>	<b>200,8</b>	<b>-0,3</b>	<b>47,4</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-635,6</b>	<b>3.609,4</b>	<b>-63,2</b>	<b>2.644,8</b>
davon entfallen auf:				
Anteilseigner von Vonovia	-590,1	3.348,9	-73,9	2.393,6
davon aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-564,4	3.283,9	-70,6	2.343,6
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-25,7	65,0	-3,3	50,0
Nicht beherrschende Anteilseigner	-45,5	260,5	10,7	251,2

# Konzernbilanz

in Mio. €	31.12.2024	30.09.2025
<b>Aktiva</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	1.424,4	1.434,8
Sachanlagen	743,8	771,4
Investment Properties	78.343,1	81.116,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-	88,4
Finanzielle Vermögenswerte	1.181,1	1.400,6
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	344,3	354,4
Sonstige Vermögenswerte	267,0	29,9
Latente Steueransprüche	23,2	23,2
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>82.326,9</b>	<b>85.219,5</b>
Vorräte	13,2	14,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	584,6	294,9
Finanzielle Vermögenswerte	866,8	351,3
Sonstige Vermögenswerte	674,5	456,0
Laufende Ertragsteueransprüche	177,0	131,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.756,7	3.007,4
Immobilienvorräte	1.608,0	1.838,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1.498,7	407,3
Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche	729,9	10,7
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>7.909,4</b>	<b>6.512,0</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>90.236,3</b>	<b>91.731,5</b>

in Mio. €	31.12.2024	30.09.2025
<b>Passiva</b>		
Gezeichnetes Kapital	822,9	840,7
Kapitalrücklage	2.451,1	2.945,3
Gewinnrücklagen	21.149,1	22.543,0
Sonstige Rücklagen	-426,7	-244,9
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>	<b>23.996,4</b>	<b>26.084,1</b>
Nicht beherrschende Anteile	4.130,5	5.477,7
<b>Eigenkapital</b>	<b>28.126,9</b>	<b>31.561,8</b>
Rückstellungen	584,5	566,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6,0	6,5
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	37.448,3	36.419,7
Derivate	59,6	189,7
Verbindlichkeiten aus Leasing	630,6	632,9
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	176,2	480,0
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	41,6	43,2
Sonstige Verbindlichkeiten	84,3	133,5
Latente Steuerschulden	15.613,5	13.561,5
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>54.644,6</b>	<b>52.033,1</b>
Rückstellungen	340,6	437,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	524,2	575,7
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	5.202,7	5.951,6
Derivate	1,1	3,4
Andienungsrechte	311,2	282,1
Verbindlichkeiten aus Leasing	45,1	46,1
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	32,6	115,9
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	109,0	106,5
Laufende Ertragsteuern	244,7	213,8
Sonstige Verbindlichkeiten	373,1	403,9
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	203,1	-
Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche	77,4	-
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>7.464,8</b>	<b>8.136,6</b>
<b>Schulden</b>	<b>62.109,4</b>	<b>60.169,7</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>90.236,3</b>	<b>91.731,5</b>

# Konzern-Kapitalflussrechnung

	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2025
in Mio. €		
Periodenergebnis	-592,1	3.408,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	1.448,5	-516,2
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien	-39,5	-29,5
Abschreibungen und Wertminderungen	129,9	431,7
Zinsaufwendungen/-erträge und sonstiges Finanzergebnis	592,7	720,2
Ertragsteuern	66,0	-2.108,6
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	-46,3	3,4
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten	-3,0	-49,2
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	163,1	16,7
Veränderung des Nettoumlauftvermögens	161,1	225,6
Ertragsteuerzahlungen	-234,9	-154,7
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>1.645,5</b>	<b>1.948,0</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	1.076,1	1.441,1
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten	12,8	443,6
Einzahlungen aus dem Verkauf von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung veräußerter liquider Mittel	-	336,4
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-690,9	-1.978,3
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte	-205,9	-390,0
Einzahlungen aus dem Verkauf von anderen finanziellen Vermögenswerten	-	9,3
Zinseinzahlungen	40,7	46,9
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>232,8</b>	<b>-91,0</b>

	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2025
in Mio. €		
Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE	-506,4	-647,2
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner	-117,0	-175,8
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	2.309,4	3.382,1
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	-2.141,2	-3.435,2
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-32,9	-33,4
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen	-13,8	-28,1
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten	-22,4	-58,7
Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen	-3,3	-34,3
Ein-/Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Anteilen an weiterhin konsolidierten Unternehmen	-10,6	1.063,0
Zinsauszahlungen	-596,0	-693,2
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.134,2</b>	<b>-660,8</b>
Einfluss von Wechselkursänderungen auf die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0,6	2,8
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente gesamt</b>		
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	744,7	1.199,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	1.418,8	1.808,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	2.163,5	3.007,4
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der aufgegebenen Geschäftsbereiche*</b>		
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**	14,5	-43,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	44,4	43,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	58,9	-
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte</b>		
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-	-8,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	-	8,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	-	-
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der fortgeführten Tätigkeiten (ohne zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte)</b>		
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	730,2	1.250,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	1.374,4	1.756,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende***	2.104,6	3.007,4

\* Für die Vergleichsperiode 01.01.-30.09.2024 erfolgt aus Vergleichbarkeitsgründen eine Darstellung entsprechend IFRS 5 wie für die Berichtsperiode 01.01.-30.09.2025.

\*\* Zahlungsmittelveränderungen aus aufgegebenen Geschäftsbereichen sind im betrieblichen Cashflow in Höhe von 33,3 Mio. € (30.09.2024: 38,0 Mio. €), im Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von -57,1 Mio. € (30.09.2024: 14,6 Mio. €) und im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von -19,7 Mio. € (30.09.2024: -38,1 Mio. €) enthalten.

\*\*\* Enthält insgesamt Beträge mit Verfügungsbeschränkungen in Höhe von 65,1 Mio. € (30.09.2024: 61,8 Mio. €).