

Verkürzter Konzernzwischen- abschluss

28	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
29	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
30	Konzernbilanz
32	Konzern-Kapitalflussrechnung
34	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
36	Konzernanhang
36	Abschnitt (A): Grundlagen des Konzernabschlusses
38	Abschnitt (B): Periodenerfolg
40	Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage
47	Abschnitt (D): Vermögen
62	Abschnitt (E): Kapitalstruktur
65	Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung
66	Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2026	01.04.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2026
Umsatzerlöse aus der Vermietung		2.433,2	2.435,9	1.221,3	1.217,1
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		82,9	93,0	45,3	47,6
Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	B6	2.516,1	2.528,9	1.266,6	1.264,7
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		1.067,3	375,2	222,4	219,3
Buchwert der veräußerten Immobilien		-1.086,8	-341,9	-202,3	-201,9
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien		21,7	37,9	-3,2	6,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	B7	2,2	71,2	16,9	23,9
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten		199,5	160,7	86,1	121,5
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-133,9	-130,7	-81,6	-110,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	B8	65,6	30,0	4,5	10,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B9	520,3	848,1	520,3	848,1
Aktivierte Eigenleistungen		313,5	348,7	154,8	178,3
Materialaufwand	B10	-1.106,8	-1.046,8	-544,3	-521,1
Personalaufwand		-437,9	-470,8	-224,1	-236,8
Abschreibungen und Wertminderungen		-402,0	-87,0	-367,5	-51,2
Sonstige betriebliche Erträge	B11	112,3	133,4	60,6	79,4
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten		-14,9	-21,0	-7,2	-13,0
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten		-8,7	0,5	0,4	0,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	B12	-260,7	-180,2	-171,4	-91,0
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen		-7,9	-10,1	-6,6	-12,1
Zinserträge	B13	39,2	30,8	20,9	14,7
Zinsaufwendungen	B14	-509,3	-483,7	-310,1	-247,8
Sonstiges Finanzergebnis	B15	-70,0	-27,2	-1,6	29,9
Ergebnis vor Steuern		751,0	1.664,8	412,2	1.276,8
Ertragsteuern		44,2	-599,5	-121,4	-461,8
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		795,2	1.065,3	290,8	815,0
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		16,0	-	5,0	-
Periodenergebnis		811,2	1.065,3	295,8	815,0
davon entfallen auf:					
Anteilseigner von Vonovia		802,4	947,3	310,8	736,8
davon aus fortgeführten Geschäftsbereichen		788,4	947,3	306,4	736,8
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		14,0	-	4,4	-
Nicht beherrschende Anteilseigner		8,8	118,0	-15,0	78,2
Ergebnis je Aktie der fortgeführten Aktivitäten (verwässert) in €		0,96	1,06	0,37	0,81
Ergebnis je Aktie der fortgeführten Aktivitäten (unverwässert) in €		0,96	1,12	0,37	0,87
Ergebnis je Aktie gesamt (verwässert) in €		0,97	1,06	0,38	0,81
Ergebnis je Aktie gesamt (unverwässert) in €		0,97	1,12	0,38	0,87

Konzern- Gesamtergebnisrechnung

in Mio. €	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2026	01.04.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2026
Periodenergebnis	811,2	1.065,3	295,8	815,0
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-7,3	34,6	-3,2	1,3
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	2,3	-23,9	1,0	-11,5
Realisierte Gewinne/Verluste	20,1	-36,3	9,3	2,9
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	-6,6	11,8	-3,0	-0,7
Ergebnis aus Cashflow Hedges	8,5	-13,8	4,1	-8,0
Änderungen der Periode	127,0	-125,7	-131,4	-69,3
Ergebnis aus dem Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung	127,0	-125,7	-131,4	-69,3
Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können	135,5	-139,5	-127,3	-77,3
Änderungen der Periode	5,9	31,2	2,5	23,4
Steuern auf Änderungen der Periode	0,0	-0,7	-	-0,7
Ergebnis der EK-Instrumente und Wertpapiere zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis	5,9	30,5	2,5	22,7
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	17,3	4,7	-5,2	-6,7
Steuereffekt	-5,3	-1,5	1,6	2,0
Ergebnis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	12,0	3,2	-3,6	-4,7
Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können	17,9	33,7	-1,1	18,0
Sonstiges Ergebnis	153,4	-105,8	-128,4	-59,3
Gesamtergebnis	964,6	959,5	167,4	755,7
davon entfallen auf:				
Anteilseigner von Vonovia	955,3	841,2	182,7	677,6
davon aus fortgeführten Geschäftsbereichen	940,3	841,2	178,6	677,6
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	15,0	-	4,1	-
Nicht beherrschende Anteilseigner	9,3	118,3	-15,3	78,1

Konzernbilanz

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2025	30.06.2026
Aktiva			
Immaterielle Vermögenswerte	D17	1.433,7	1.447,3
Sachanlagen		808,0	845,1
Investment Properties	D18	82.392,8	83.261,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		107,9	94,9
Finanzielle Vermögenswerte	D19	1.128,6	1.138,2
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	D20	498,7	557,5
Sonstige Vermögenswerte		15,9	18,2
Latente Steueransprüche		8,3	8,4
Langfristige Vermögenswerte		86.393,9	87.370,7
Vorräte		27,6	29,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		233,8	212,7
Finanzielle Vermögenswerte	D19	433,0	382,4
Sonstige Vermögenswerte		400,9	529,9
Laufende Ertragsteueransprüche		258,4	154,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		3.256,9	1.854,2
Immobilienvorräte		1.865,6	2.100,9
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	D21	385,2	477,6
Kurzfristige Vermögenswerte		6.861,4	5.741,4
Summe Aktiva		93.255,3	93.112,1

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2025	30.06.2026
Passiva			
Gezeichnetes Kapital		848,2	848,4
Kapitalrücklage		2.608,9	2.612,8
Gewinnrücklagen		24.130,8	23.973,0
Sonstige Rücklagen		-121,3	-230,5
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia		27.466,6	27.203,7
Nicht beherrschende Anteile		4.701,1	4.694,2
Eigenkapital	E22	32.167,7	31.897,9
Rückstellungen		550,1	541,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5,7	5,1
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E23	38.302,9	38.067,8
Derivate		136,4	185,8
Andienungsrechte		99,4	84,8
Verbindlichkeiten aus Leasing	E24	633,8	631,6
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern		657,9	572,2
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung		40,8	41,3
Sonstige Verbindlichkeiten		125,0	143,4
Latente Steuerschulden		14.104,9	14.486,4
Langfristige Schulden		54.656,9	54.759,8
Rückstellungen		419,2	487,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		550,0	542,4
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E23	4.327,4	4.165,8
Derivate		4,6	4,4
Andienungsrechte		243,9	264,9
Verbindlichkeiten aus Leasing	E24	45,7	43,2
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern		134,3	159,8
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung		104,4	102,3
Laufende Ertragsteuern		254,0	163,4
Sonstige Verbindlichkeiten		347,2	521,2
Kurzfristige Schulden		6.430,7	6.454,4
Schulden		61.087,6	61.214,2
Summe Passiva		93.255,3	93.112,1

Konzern-Kapitalflussrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2026
Periodenergebnis		811,2	1.065,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B9	-520,3	-848,1
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien		-21,7	-37,9
Abschreibungen und Wertminderungen		402,0	87,0
Zinsaufwendungen/-erträge und sonstiges Finanzergebnis	B13/B14/B15	565,7	507,1
Ertragsteuern		-41,5	599,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	B7	19,8	-33,4
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-3,7	-1,7
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		7,0	26,1
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		417,3	-122,2
Ertragsteuerzahlungen		-45,7	-123,7
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		1.590,1	1.118,0
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	D18/D21	1.307,8	397,7
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten		376,2	50,1
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	D18	-1.479,3	-633,4
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte		-152,0	-165,0
Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung erworbener liquider Mittel		-0,4	6,2
Zinseinzahlungen		28,5	64,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		80,8	-279,6

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2026
Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE	E22	-647,2	-1.060,5
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner		-175,1	-256,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	E23	2.521,6	3.274,3
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	E23	-2.916,2	-3.644,3
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	E24	-24,0	-24,2
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen		-12,7	-21,0
Auszahlungen aus Änderungen der Beteiligungsquote an Tochterunternehmen (ohne Veränderung der Kontrolle)		-	-2,1
Einzahlungen aus Änderungen der Beteiligungsquote an Tochterunternehmen (ohne Veränderung der Kontrolle)		38,9	-
Zinsauszahlungen*		-581,9	-504,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-1.796,6	-2.238,2
Einfluss von Wechselkursänderungen auf die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		2,6	-2,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente gesamt			
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		-123,1	-1.402,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		1.808,4	3.256,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende		1.685,3	1.854,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der aufgegebenen Geschäftsbereiche			
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**		-13,9	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		43,5	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende		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		-101,0	-1.402,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		1.756,7	3.256,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende***		1.655,7	1.854,2

* Im Vorjahr getrennt ausgewiesene Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten von -57,9 Mio. € sind in der Zeile Zinsauszahlungen enthalten.

** Zahlungsmittelveränderungen aus aufgegebenen Geschäftsbereichen sind im betrieblichen Cashflow in Höhe von - Mio. € (30.06.2025: 21,7 Mio. €), im Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von - Mio. € (30.06.2025: -16,0 Mio. €) und im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von - Mio. € (30.06.2025: -19,6 Mio. €) enthalten.

*** Enthält insgesamt Beträge mit Verfügungsbeschränkungen in Höhe von 73,5 Mio. € (30.06.2025: 55,9 Mio. €).

Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Cashflow Hedges	Sonstige Rücklagen
					EK-Instrumente zum beizule- genden Zeitwert im sonstigen Ergebnis
Stand 1. Januar 2026	848,2	2.608,9	24.130,8	6,8	65,5
Periodenergebnis			947,3		
Änderungen der Periode			3,1	10,7	30,3
Ergebniswirksame Reklassifizierung				-24,5	0,0
Sonstiges Ergebnis			3,1	-13,8	30,3
Gesamtergebnis			950,4	-13,8	30,3
Kapitalerhöhung	0,2				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		6,5			
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-1.060,5		
Zugang nicht beherrschender Anteil durch die QUARTERBACK New Energy Akquisition					
Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern			-54,3		
Gewinnausschüttungen und Dividenden an Minderheits- gesellschafter					
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		-2,6	6,6		
Stand 30. Juni 2026	848,4	2.612,8	23.973,0	-7,0	95,8
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 Minderheits- gesellschafter					
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		-2,3	4,6		0,3
Stand 30. Juni 2025	835,6	2.792,6	20.847,7	0,3	57,3

	Unterschieds- betrag aus Währungs- umrechnung	Summe	Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
	-193,6	-121,3	27.466,6	4.701,1	32.167,7
			947,3	118,0	1.065,3
	-125,7	-84,7	-81,6	0,3	-81,3
		-24,5	-24,5		-24,5
	-125,7	-109,2	-106,1	0,3	-105,8
	-125,7	-109,2	841,2	118,3	959,5
			0,2		0,2
			6,5		6,5
			-1.060,5	0,0	-1.060,5
				-19,4	-19,4
			-54,3	54,6	0,3
				-154,4	-154,4
			4,0	-6,0	-2,0
	-319,3	-230,5	27.203,7	4.694,2	31.897,9
	-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