Verkürzter Konzernzwischen-abschluss

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

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	9M 2025	9M 2026	Q3 2025	Q3 2026
Umsatzerlöse aus der Vermietung	3.666,1	3.657,2	1.232,9	1.221,3
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	122,7	142,0	39,8	49,0
Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	**3.788,8**	**3.799,2**	**1.272,7**	**1.270,3**
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	1.172,1	539,5	104,8	164,3
Buchwert der veräußerten Immobilien	-1.176,2	-495,5	-89,4	-153,6
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien	29,5	51,2	7,8	13,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	**25,4**	**95,2**	**23,2**	**24,0**
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	269,0	274,9	69,5	114,2
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-183,1	-235,9	-49,2	-105,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	**85,9**	**39,0**	**20,3**	**9,0**
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	516,2	848,1	-4,1	–
Aktivierte Eigenleistungen	492,3	551,1	178,8	202,4
Materialaufwand	-1.691,8	-1.604,2	-585,0	-557,4
Personalaufwand	-640,7	-679,8	-202,8	-209,0
Abschreibungen und Wertminderungen	-431,7	-119,4	-29,7	-32,4
Sonstige betriebliche Erträge	168,7	227,2	56,4	93,8
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	-21,1	-92,0	-6,2	-71,0
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten	-8,3	0,4	0,4	-0,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-346,3	-268,0	-85,6	-87,8
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	-16,9	-129,7	-9,0	-119,6
Zinserträge	58,2	96,7	19,0	65,9
Zinsaufwendungen	-670,0	-654,1	-160,7	-170,4
Sonstiges Finanzergebnis	-82,5	-49,8	-12,5	-22,6
Ergebnis vor Steuern	**1.226,2**	**2.059,9**	**475,2**	**395,1**
Ertragsteuern	2.105,6	-750,1	2.061,4	-150,6
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	**3.331,8**	**1.309,8**	**2.536,6**	**244,5**
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	**76,8**	**–**	**60,8**	**–**
Periodenergebnis	**3.408,6**	**1.309,8**	**2.597,4**	**244,5**
davon entfallen auf:				
Anteilseigner von Vonovia	3.147,7	1.179,3	2.345,3	232,0
davon aus fortgeführten Geschäftsbereichen	3.074,7	1.179,3	2.286,3	232,0
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	73,0	–	59,0	–
Nicht beherrschende Anteilseigner	260,9	130,5	252,1	12,5
Ergebnis je Aktie der fortgeführten Aktivitäten (verwässert) in € *	**3,62**	**1,24**	**2,62**	**0,21**
Ergebnis je Aktie der fortgeführten Aktivitäten (unverwässert) in €	**3,71**	**1,39**	**2,73**	**0,27**
Ergebnis je Aktie gesamt (verwässert) in € *	**3,71**	**1,24**	**2,67**	**0,21**
Ergebnis je Aktie gesamt (unverwässert) in €	**3,80**	**1,39**	**2,80**	**0,27**

* Vorjahreswert angepasst aufgrund der Berücksichtigung der potenziell verwässernden Wirkung der Wandelanleihe bei der Ermittlung des verwässerten Ergebnisses je Aktie gemäß IAS 33.

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

in Mio. €	9M 2025	9M 2026	Q3 2025	Q3 2026
Periodenergebnis	**3.408,6**	**1.309,8**	**2.597,4**	**244,5**
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-19,1	75,3	-11,8	40,7
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	6,1	-37,7	3,8	-13,8
Realisierte Gewinne/Verluste	28,2	-34,9	8,1	1,4
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	-9,3	11,5	-2,7	-0,3
Ergebnis aus Cashflow Hedges	**5,9**	**14,2**	**-2,6**	**28,0**
Änderungen der Periode	166,1	-233,5	39,1	-107,8
Ergebnis aus dem Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung	**166,1**	**-233,5**	**39,1**	**-107,8**
Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können	**172,0**	**-219,3**	**36,5**	**-79,8**
Änderungen der Periode	9,2	31,4	3,3	0,2
Steuern auf Änderungen der Periode	-0,1	-0,5	-0,1	0,2
Ergebnis der EK-Instrumente und Wertpapiere zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis	**9,1**	**30,9**	**3,2**	**0,4**
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	27,5	37,5	10,2	32,8
Steuereffekt	-7,8	-11,6	-2,5	-10,1
Ergebnis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	**19,7**	**25,9**	**7,7**	**22,7**
Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können	**28,8**	**56,8**	**10,9**	**23,1**
Sonstiges Ergebnis	**200,8**	**-162,5**	**47,4**	**-56,7**
Gesamtergebnis	**3.609,4**	**1.147,3**	**2.644,8**	**187,8**
davon entfallen auf:				
Anteilseigner von Vonovia	3.348,9	1.015,5	2.393,6	174,3
davon aus fortgeführten Geschäftsbereichen	3.283,9	1.015,5	2.343,6	174,3
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	65,0	–	50,0	–
Nicht beherrschende Anteilseigner	260,5	131,8	251,2	13,5

Konzernbilanz

in Mio. €	31.12.2025	30.09.2026
Aktiva		
Immaterielle Vermögenswerte	1.433,7	1.444,6
Sachanlagen	808,0	880,1
Investment Properties	82.392,8	83.230,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	107,9	8,0
Finanzielle Vermögenswerte	1.128,6	1.173,1
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	498,7	475,5
Sonstige Vermögenswerte	15,9	26,4
Latente Steueransprüche	8,3	8,4
Langfristige Vermögenswerte	**86.393,9**	**87.246,8**
Vorräte	27,6	35,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	233,8	292,1
Finanzielle Vermögenswerte	433,0	391,8
Sonstige Vermögenswerte	400,9	477,6
Laufende Ertragsteueransprüche	258,4	197,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.256,9	1.362,5
Immobilienvorräte	1.865,6	2.109,3
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	385,2	582,8
Kurzfristige Vermögenswerte	**6.861,4**	**5.448,3**
Summe Aktiva	**93.255,3**	**92.695,1**

in Mio. €	31.12.2025	30.09.2026
Passiva		
Gezeichnetes Kapital	848,2	848,5
Kapitalrücklage	2.608,9	2.614,3
Gewinnrücklagen	24.130,8	24.227,2
Sonstige Rücklagen	-121,3	-309,8
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	**27.466,6**	**27.380,2**
Nicht beherrschende Anteile	4.701,1	4.723,2
Eigenkapital	**32.167,7**	**32.103,4**
Rückstellungen	550,1	505,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5,7	9,0
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	38.302,9	39.002,2
Derivate	136,4	73,0
Andienungsrechte	99,4	85,0
Verbindlichkeiten aus Leasing	633,8	629,1
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	657,9	572,2
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	40,8	40,6
Sonstige Verbindlichkeiten	125,0	151,6
Latente Steuerschulden	14.104,9	14.587,5
Langfristige Schulden	**54.656,9**	**55.656,1**
Rückstellungen	419,2	459,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	550,0	514,2
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	4.327,4	2.934,9
Derivate	4,6	3,0
Andienungsrechte	243,9	262,9
Verbindlichkeiten aus Leasing	45,7	46,4
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	134,3	131,8
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	104,4	101,2
Laufende Ertragsteuern	254,0	162,2
Sonstige Verbindlichkeiten	347,2	319,4
Kurzfristige Schulden	**6.430,7**	**4.935,6**
Schulden	**61.087,6**	**60.591,7**
Summe Passiva	**93.255,3**	**92.695,1**

Konzern-Kapitalflussrechnung

in Mio. €	9M 2025	9M 2026
Periodenergebnis	3.408,6	1.309,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-516,2	-848,1
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien	-29,5	-51,2
Abschreibungen und Wertminderungen	431,7	119,4
Zinsaufwendungen/-erträge und sonstiges Finanzergebnis	720,2	634,3
Ertragsteuern	-2.108,6	750,1
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	3,4	-44,0
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten	-49,2	-4,5
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	16,7	209,5
Veränderung des Nettoumlaufvermögens	225,6	-323,3
Ertragsteuerzahlungen	-154,7	-216,5
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	**1.948,0**	**1.535,5**
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	1.441,1	577,2
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten	443,6	54,5
Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung veräußerter liquider Mittel	336,4	–
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-1.978,3	-1.061,7
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte	-390,0	-278,0
Einzahlungen aus dem Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung erworbener liquider Mittel	–	6,2
Einzahlungen aus dem Verkauf von anderen finanziellen Vermögenswerten	9,3	0,0
Zinseinzahlungen	46,9	90,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-91,0**	**-611,2**

in Mio. €	9M 2025	9M 2026
Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE	-647,2	-1.060,5
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner	-175,8	-257,1
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	3.382,1	5.276,5
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	-3.435,2	-5.952,7
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-33,4	-34,2
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen	-28,1	-46,8
Auszahlungen aus Änderungen der Beteiligungsquote an Tochterunternehmen (ohne Veränderung der Kontrolle)	-34,3	-20,1
Einzahlungen aus Änderungen der Beteiligungsquote an Tochterunternehmen (ohne Veränderung der Kontrolle)	1.063,0	–
Zinsauszahlungen*	-751,9	-717,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**-660,8**	**-2.812,3**
Einfluss von Wechselkursänderungen auf die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2,8	-6,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente gesamt		
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.199,0	-1.894,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	1.808,4	3.256,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	3.007,4	1.362,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der aufgegebenen Geschäftsbereiche		
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**	-43,5	–
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	43,5	–
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	–	–
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	**1.250,7**	**-1.894,3**
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	**1.756,7**	**3.256,8**
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende* **	**3.007,4**	**1.362,5**

* Im Vorjahr getrennt ausgewiesene Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten von -58,7 Mio. € sind in der Zeile Zinsauszahlungen enthalten.

** Zahlungsmittelveränderungen aus aufgegebenen Geschäftsbereichen sind im betrieblichen Cashflow in Höhe von - Mio. € (9M 2025: 33,3 Mio. €), im Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von - Mio. € (9M 2025: -57,1 Mio. €) und im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von - Mio. € (9M 2025: -19,7 Mio. €) enthalten.

*** Enthält insgesamt Beträge mit Verfügungsbeschränkungen in Höhe von 74,8 Mio. € (9M 2025: 65,1 Mio. €).