

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2019	2020
Erlöse aus der Vermietung		2.840,8	3.069,4
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		69,9	77,7
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	B10	2.910,7	3.147,1
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		510,7	586,3
Buchwert der veräußerten Immobilien		-441,6	-482,4
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		59,7	78,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	B11	128,8	182,1
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)		249,5	297,7
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-197,3	-235,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	B12	52,2	61,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B13	4.131,5	3.719,8
Aktiviert Eigenleistungen	B14	687,2	659,4
Materialaufwand	B15	-1.463,0	-1.493,4
Personalaufwand	B16	-535,7	-594,9
Abschreibungen und Wertminderungen		-2.175,8	-92,3
Sonstige betriebliche Erträge	B17	105,7	163,0
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten		-28,6	-40,0
Gewinne aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten		5,2	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	B18	-295,3	-278,8
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		0,6	2,7
Zinserträge	B19	8,9	21,9
Zinsaufwendungen	B20	-417,5	-411,4
Sonstiges Finanzergebnis	B21	24,0	-32,6
Ergebnis vor Steuern		3.138,9	5.014,4
Ertragsteuern	B22	-1.844,6	-1.674,4
Periodenergebnis		1.294,3	3.340,0
davon entfallen auf:			
Anteilseigner von Vonovia		1.147,0	3.228,5
Hybridkapitalgeber von Vonovia		40,0	40,0
Nicht beherrschende Anteilseigner		107,3	71,5
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €	C24	2,15	5,87

Konzern- Gesamtergebnisrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2019	2020
Periodenergebnis	1.294,3	3.340,0
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	2,0	-10,1
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-0,6	3,3
Realisierte Gewinne/Verluste	9,8	34,1
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	-0,1	-8,0
Ergebnis aus Cashflow Hedges	11,1	19,3
Änderungen der Periode	-13,7	177,0
Steuereffekt	-	-25,1
Ergebnis aus dem Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung	-13,7	151,9
Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können	-2,6	171,2
Änderungen der Periode	48,6	9,0
Steuern auf Änderungen der Periode	0,4	-0,2
Ergebnis der EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis	49,0	8,8
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	-53,7	-18,6
Steuereffekt	17,5	5,8
Ergebnis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	-36,2	-12,8
Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können	12,8	-4,0
Sonstiges Ergebnis	10,2	167,2
Gesamtergebnis	1.304,5	3.507,2
davon entfallen auf:		
Anteilseigner von Vonovia	1.159,3	3.395,8
Hybridkapitalgeber von Vonovia	40,0	40,0
Nicht beherrschende Anteilseigner	105,2	71,4

Konzernbilanz

Aktiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2019*	31.12.2020
Immaterielle Vermögenswerte	D26	1.504,2	1.611,7
Sachanlagen	D27	358,6	387,6
Investment Properties	D28	52.736,6	58.071,8
Finanzielle Vermögenswerte	D29	331,7	416,0
Sonstige Vermögenswerte	D30	54,7	128,5
Latente Steueransprüche		59,3	16,4
Langfristige Vermögenswerte		55.045,1	60.632,0
Vorräte	D32	8,8	8,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D33	205,7	268,9
Finanzielle Vermögenswerte	D29	0,7	0,4
Sonstige Vermögenswerte	D30	138,0	119,0
Laufende Ertragsteueransprüche	D31	84,7	39,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	D34	500,7	613,3
Immobilienvorräte	D35	358,3	570,4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	D36	134,1	164,9
Kurzfristige Vermögenswerte		1.431,0	1.785,4
Summe Aktiva		56.476,1	62.417,4

* Angepasst (siehe Erläuterungen Kapitel [A2] Anpassung der Vorjahresangaben im Konzernanhang).

Passiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2019*	31.12.2020
Gezeichnetes Kapital		542,3	565,9
Kapitalrücklage		8.239,7	9.037,9
Gewinnrücklagen		10.534,4	13.368,2
Sonstige Rücklagen		-8,1	171,9
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia		19.308,3	23.143,9
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber		1.001,6	1.001,6
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia und der Hybridkapitalgeber		20.309,9	24.145,5
Nicht beherrschende Anteile		813,9	686,3
Eigenkapital	E37	21.123,8	24.831,8
Rückstellungen	E38	662,4	711,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E39	5,1	5,0
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E40	21.198,0	22.375,1
Derivate	E41	74,1	76,8
Verbindlichkeiten aus Leasing	E42	442,6	467,3
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	E43	21,2	26,8
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	E44	44,4	45,3
Sonstige Verbindlichkeiten	E45	26,1	2,6
Latente Steuerschulden		9.288,2	10.959,6
Langfristige Schulden		31.762,1	34.669,8
Rückstellungen	E38	530,2	389,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E39	219,1	229,5
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E40	2.376,9	1.709,6
Derivate	E41	41,0	222,2
Verbindlichkeiten aus Leasing	E42	28,3	27,8
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	E43	12,9	16,3
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	E44	117,8	118,1
Sonstige Verbindlichkeiten	E45	264,0	203,3
Kurzfristige Schulden		3.590,2	2.915,8
Schulden		35.352,3	37.585,6
Summe Passiva		56.476,1	62.417,4

* Angepasst (siehe Erläuterungen Kapitel [A2] Anpassung der Vorjahresangaben im Konzernanhang).

Konzern-Kapitalflussrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2019	2020
Periodenergebnis		1.294,3	3.340,0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B13	-4.131,5	-3.719,8
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	B11	-59,7	-78,2
Abschreibungen und Wertminderungen		2.175,8	92,3
Zinsaufwendungen/-erträge und sonstiges Finanzergebnis	B19/B20/B21	396,4	435,5
Ertragsteuern	B22	1.844,6	1.674,4
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties	B11	-69,1	-103,9
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		0,3	-0,1
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		2,7	3,2
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		55,4	-134,6
Ertragsteuerzahlungen		46,7	-78,3
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		1.555,9	1.430,5
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		702,7	587,4
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten		695,8	0,8
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	D28	-2.092,0	-1.723,7
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte	D26/D27/D29	-101,4	-272,3
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung erworbener liquider Mittel	A4	-1.716,2	-330,3
Zinseinzahlungen		5,4	8,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-2.505,7	-1.729,9

in Mio. €	Erläuterungen	2019	2020
Kapitaleinzahlungen aus der Ausgabe neuer Aktien (einschließlich Agio)	E37	744,2	1.003,0
Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE und nicht beherrschende Anteilseigner	E37	-417,7	-520,8
Auszahlungen an Hybridkapitalgeber	E37	-40,0	-40,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	E40	5.333,2	4.188,6
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	E40	-3.626,6	-3.721,5
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	E42	-22,4	-23,1
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen	E40	-54,6	-42,4
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten		-41,5	-17,7
Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Abgang von nicht beherrschenden Anteilen	A4	-576,1	-14,3
Zinsauszahlungen		-395,7	-409,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		902,8	402,6
Einfluss von Wechselkursänderungen auf die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		-	9,4
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		-47,0	112,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	D34	547,7	500,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende*		500,7	613,3

* Davon mit Verfügungsbeschränkungen 159,9 Mio. € (31.12.2019: 97,3 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 2020	542,3	8.239,7	10.534,4	-52,2	41,2
Periodenergebnis			3.228,5		
Änderungen der Periode			-12,7	-6,8	8,8
Ergebniswirksame Reklassifizierung				26,1	
Sonstiges Ergebnis			-12,7	19,3	8,8
Gesamtergebnis			3.215,8	19,3	8,8
Kapitalerhöhung	23,6				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		1.326,2			
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-5,8			
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-522,2	522,2		
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-851,4		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			-52,8		
Stand 31. Dezember 2020	565,9	9.037,9	13.368,2	-32,9	50,0
Stand 1. Januar 2019	518,1	7.183,4	9.942,0	-63,3	284,8
Anwendung neuer IFRS Standards			-34,0		
Latente Steuern auf die Anwendung neuer IFRS Standards			10,6		
Stand 1. Januar 2019 angepasst	518,1	7.183,4	9.918,6	-63,3	284,8
Periodenergebnis			1.147,0		
Änderungen der Periode			-35,5	1,4	49,0
Ergebniswirksame Reklassifizierung				9,7	
Sonstiges Ergebnis			-35,5	11,1	49,0
Gesamtergebnis			1.111,5	11,1	49,0
Kapitalerhöhung	24,2				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		1.061,3			
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-5,0			
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-746,0		
Verkauf von EK-Instrumenten zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis			292,6		-292,6
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			-42,3		
Stand 31. Dezember 2019	542,3	8.239,7	10.534,4	-52,2	41,2

	Unterschieds- betrag aus Währungs- umrechnung	Summe	Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	Eigenkapital der Hybridkapitalgeber von Vonovia	Eigenkapital der Anteilseigner und der Hybridkapital- geber von Vonovia	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
	2,9	-8,1	19.308,3	1.001,6	20.309,9	813,9	21.123,8
			3.228,5	40,0	3.268,5	71,5	3.340,0
	151,9	153,9	141,2		141,2	-0,1	141,1
		26,1	26,1		26,1		26,1
	151,9	180,0	167,3		167,3	-0,1	167,2
	151,9	180,0	3.395,8	40,0	3.435,8	71,4	3.507,2
			23,6		23,6		23,6
			1.326,2		1.326,2		1.326,2
			-5,8		-5,8		-5,8
			0,0		0,0		0,0
			-851,4		-851,4		-851,4
			-52,8	-40,0	-92,8	-199,0	-291,8
	154,8	171,9	23.143,9	1.001,6	24.145,5	686,3	24.831,8
	15,2	236,7	17.880,2	1.001,6	18.881,8	782,3	19.664,1
			-34,0		-34,0	-1,0	-35,0
			10,6		10,6	0,3	10,9
	15,2	236,7	17.856,8	1.001,6	18.858,4	781,6	19.640,0
			1.147,0	40,0	1.187,0	107,3	1.294,3
	-12,3	38,1	2,6		2,6	-2,1	0,5
		9,7	9,7		9,7		9,7
	-12,3	47,8	12,3		12,3	-2,1	10,2
	-12,3	47,8	1.159,3	40,0	1.199,3	105,2	1.304,5
			24,2		24,2		24,2
			1.061,3		1.061,3		1.061,3
			-5,0		-5,0		-5,0
			-746,0		-746,0		-746,0
		-292,6	0,0		0,0		0,0
			-42,3	-40,0	-82,3	-72,9	-155,2
	2,9	-8,1	19.308,3	1.001,6	20.309,9	813,9	21.123,8