

KONZERNABSCHLUSS

Zum Stichtag weist der Konzern eine stabile finanz- und vermögenswirtschaftliche Lage aus. Bei einer um 11,9 Mrd. € auf 49,4 Mrd. € erhöhten Bilanzsumme beträgt die Eigenkapitalquote 39,8 %. Das Immobilienvermögen beträgt inklusive selbst genutzter Bestände und jener zur Veräußerung gehaltenen Immobilien 44,2 Mrd. €. Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente betrugen zum Jahresende 0,5 Mrd. €.

148	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
149	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
150	Konzernbilanz
152	Konzern-Kapitalflussrechnung
154	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
156	Konzernanhang

Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2017	2018
Erlöse aus der Vermietung		2.344,0	2.647,9
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		47,6	60,3
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	7	2.391,6	2.708,2
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		1.206,4	1.097,5
Buchwert der veräußerten Immobilien		-1.136,0	-933,7
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		81,1	68,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	8	151,5	232,3
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)		-	225,1
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-	-181,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	9	-	43,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	10	3.434,1	3.517,9
Aktivierete Eigenleistungen	11	458,1	608,2
Materialaufwand	12	-1.176,4	-1.381,0
Personalaufwand	13	-416,0	-513,1
Abschreibungen und Wertminderungen	14	-372,2	-737,9
Sonstige betriebliche Erträge	15	110,7	132,2
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten		-23,0	-21,6
Gewinne/Verluste aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten		2,0	1,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	16	-246,8	-300,0
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		0,0	1,8
Finanzerträge	17	46,8	32,1
Finanzaufwendungen	18	-353,0	-449,1
Ergebnis vor Steuern		4.007,4	3.874,3
Ertragsteuern	19	-1.440,5	-1.471,5
Periodenergebnis		2.566,9	2.402,8
davon entfallen auf:			
Anteilseigner von Vonovia		2.410,7	2.266,5
Hybridkapitalgeber von Vonovia		40,0	40,0
Nicht beherrschende Anteilseigner		116,2	96,3
Ergebnis pro Aktie (verwässert und unverwässert) in €	20	5,06	4,48

Konzern- Gesamtergebnisrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2017	2018
Periodenergebnis	2.566,9	2.402,8
Cashflow Hedges		
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-168,0	0,4
Steuern auf unrealisierte Gewinne/Verluste	57,3	3,0
Realisierte Gewinne/Verluste	199,8	3,1
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	-64,7	-1,0
Summe	24,4	5,5
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte		
Änderungen der Periode	133,4	-
Steuern auf Änderungen der Periode	-2,4	-
Summe	131,0	-
Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung		
Änderungen der Periode	0,9	16,3
Realisierte Gewinne/Verluste	-	-0,7
Summe	0,9	15,6
Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können	156,3	21,1
EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis		
Änderungen der Periode	-	60,0
Steuern auf Änderungen der Periode	-	-0,9
Summe	-	59,1
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen		
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	5,1	-7,7
Steuereffekt	-1,8	2,7
Summe	3,3	-5,0
Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können	3,3	54,1
Sonstiges Ergebnis	159,6	75,2
Gesamtergebnis	2.726,5	2.478,0
davon entfallen auf:		
Anteilseigner von Vonovia	2.570,2	2.340,3
Hybridkapitalgeber von Vonovia	40,0	40,0
Nicht beherrschende Anteilseigner	116,3	97,7

Konzernbilanz

Aktiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2017	31.12.2018
Immaterielle Vermögenswerte	21	2.637,1	2.943,2
Sachanlagen	22	177,6	250,4
Investment Properties	23	33.182,8	43.490,9
Finanzielle Vermögenswerte	24	698,0	888,8
Sonstige Vermögenswerte	25	13,8	12,2
Latente Steueransprüche		10,3	54,1
Langfristige Vermögenswerte		36.719,6	47.639,6
Vorräte	27	6,2	8,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28	234,9	493,1
Finanzielle Vermögenswerte	24	0,5	0,8
Sonstige Vermögenswerte	25	98,4	114,4
Laufende Ertragsteueransprüche	26	47,9	170,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	29	266,2	547,7
Immobilienvorräte	30	-	307,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	31	142,6	105,9
Kurzfristige Vermögenswerte		796,7	1.748,0
Summe Aktiva		37.516,3	49.387,6

Passiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2017	31.12.2018
Gezeichnetes Kapital		485,1	518,1
Kapitalrücklage		5.966,3	7.183,4
Gewinnrücklagen		8.471,6	9.942,0
Sonstige Rücklagen		157,8	236,7
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia		15.080,8	17.880,2
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber		1.001,6	1.001,6
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia und der Hybridkapitalgeber		16.082,4	18.881,8
Nicht beherrschende Anteile		608,8	782,3
Eigenkapital	32	16.691,2	19.664,1
Rückstellungen	33	607,2	616,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34	2,4	4,4
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	35	12.459,4	17.437,5
Derivate	36	8,7	69,8
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	37	94,7	94,7
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	38	24,9	24,2
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	39	-	56,1
Sonstige Verbindlichkeiten	40	65,3	42,5
Latente Steuerschulden		5.322,6	7.231,9
Langfristige Schulden		18.585,2	25.577,8
Rückstellungen	33	376,5	450,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34	130,7	239,1
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	35	1.601,1	2.698,5
Derivate	36	4,4	41,4
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	37	4,6	4,7
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	38	9,0	9,0
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	39	7,7	104,7
Sonstige Verbindlichkeiten	40	105,9	597,8
Kurzfristige Schulden		2.239,9	4.145,7
Schulden		20.825,1	29.723,5
Summe Passiva		37.516,3	49.387,6

Konzern-Kapitalflussrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2017	2018
Periodenergebnis		2.566,9	2.402,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	10	-3.434,1	-3.517,9
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	8	-81,1	-68,5
Abschreibungen	14	372,2	737,9
Zinsaufwendungen/-erträge		326,3	440,1
Ertragsteuern	19	1.440,5	1.471,5
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties		-70,4	-163,8
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		0,2	0,2
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		0,6	-
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		-123,7	-3,4
Ertragsteuerzahlungen		-51,4	-166,4
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		946,0	1.132,5
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		1.165,2	1.054,2
Einzahlungen aus Abgängen von sonstigen Vermögenswerten		16,4	7,4
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	23	-1.043,0	-1.358,8
Auszahlungen für Investitionen in sonstige Vermögenswerte	23/25	-80,2	-211,5
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung erworbener liquider Mittel	4	-1.412,0	-3.387,7
Zinseinzahlungen		3,5	3,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-1.350,1	-3.892,5

in Mio. €	Erläuterungen	2017	2018
Kapitaleinzahlungen aus der Ausgabe neuer Aktien (einschließlich Agio)	32	-	995,8
Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE und nicht beherrschende Anteilseigner	32	-277,9	-401,1
Auszahlungen an Hybridkapitalgeber	32	-40,0	-40,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	35	2.920,5	5.064,2
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	35	-3.248,7	-1.901,6
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen	35	-12,5	-54,9
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten		-47,9	-22,3
Auszahlungen für den Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen		-137,1	-309,0
Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Unternehmen		276,6	16,2
Zinsauszahlungen		-303,5	-305,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-870,5	3.041,5
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		-1.274,6	281,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		1.540,8	266,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende*	29	266,2	547,7

* Davon mit Verfügungsbeschränkungen 57,2 Mio. € (31.12.2017: 36,3 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 2017	466,0	5.334,9	6.665,4	-93,2	94,7
Periodenergebnis			2.410,7		
Sonstiges Ergebnis					
Änderungen der Periode			3,2	-110,7	131,0
Ergebniswirksame Reklassifizierung				135,1	
Gesamtergebnis			2.413,9	24,4	131,0
Kapitalerhöhung	19,1				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		634,3			
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-2,9			
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-525,1		
Erwerb conwert					
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			-82,6		
Stand 31. Dezember 2017	485,1	5.966,3	8.471,6	-68,8	225,7
Stand 1. Januar 2018	485,1	5.966,3	8.471,6	-68,8	225,7
Periodenergebnis			2.266,5		
Sonstiges Ergebnis					
Änderungen der Periode			-5,1	3,4	59,1
Ergebniswirksame Reklassifizierung				2,1	
Gesamtergebnis			2.261,4	5,5	59,1
Kapitalerhöhung	33,0				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		1.224,4			
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-7,5			
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-640,3		
Erwerbe (i. W. Victoria Park und BUWOG)					
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		0,2	-150,7		
Stand 31. Dezember 2018	518,1	7.183,4	9.942,0	-63,3	284,8

	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
		1,5	12.467,8	1.001,6	13.469,4	419,0	13.888,4
			2.410,7	40,0	2.450,7	116,2	2.566,9
	0,9	21,2	24,4		24,4	0,1	24,5
		135,1	135,1		135,1		135,1
	0,9	156,3	2.570,2	40,0	2.610,2	116,3	2.726,5
			19,1		19,1		19,1
			634,3		634,3		634,3
			-2,9		-2,9		-2,9
			-525,1		-525,1		-525,1
						127,3	127,3
			-82,6	-40,0	-122,6	-53,8	-176,4
	0,9	157,8	15.080,8	1.001,6	16.082,4	608,8	16.691,2
	0,9	157,8	15.080,8	1.001,6	16.082,4	608,8	16.691,2
			2.266,5	40,0	2.306,5	96,3	2.402,8
	15,0	77,5	72,4		72,4	1,4	73,8
	-0,7	1,4	1,4		1,4		1,4
	14,3	78,9	2.340,3	40,0	2.380,3	97,7	2.478,0
			33,0		33,0		33,0
			1.224,4		1.224,4		1.224,4
			-7,5		-7,5		-7,5
			-640,3		-640,3		-640,3
						554,0	554,0
			-150,5	-40,0	-190,5	-478,2	-668,7
	15,2	236,7	17.880,2	1.001,6	18.881,8	782,3	19.664,1