

VONOVIA SE

# Geschäftsbericht 2023

VONOVIA

# Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	2019	2020	2021	2022	2023
Segmenterlöse Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	4.111,7	4.370,0	5.216,6	5.566,2	5.151,1
Segmenterlöse der aufgegebenen Geschäftsbereiche	-	-	-	256,8	266,8
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	1.760,1	1.909,8	2.254,4	2.606,1	2.583,8
Adjusted EBITDA Rental	1.437,4	1.554,2	1.778,5	2.254,3	2.401,7
Adjusted EBITDA Value-add	146,3	152,3	153,8	126,7	105,5
Adjusted EBITDA Recurring Sales	91,9	92,4	113,2	135,1	63,4
Adjusted EBITDA Development*	84,5	110,9	185,4	90,0	13,2
Adjusted EBITDA Pflege	-	-	23,5	-	-
Adjusted EBITDA der aufgegebenen Geschäftsbereiche	-	-	-	63,8	53,9
Group FFO (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	1.218,6	1.348,2	1.694,4	1.981,6	1.801,6
davon entfallen auf Anteilseigner von Vonovia	1.165,6	1.292,0	1.624,4	1.895,0	1.717,8
davon entfallen auf Hybridkapitalgeber von Vonovia	40,0	40,0	30,0	-	-
davon entfallen auf nicht beherrschende Anteilseigner	13,0	16,2	40,0	86,6	83,8
Group FFO nach nicht beherrschenden Anteilseignern	1.205,6	1.332,0	1.654,4	1.895,0	1.717,8
Group FFO pro Aktie (fortgeführte Geschäftsbereiche) in €**	2,11	2,23	2,18	2,51	2,23
Group FFO (aufgegebene Geschäftsbereiche)*	-	-	-	54,0	45,5
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties*	4.131,5	3.719,8	7.393,8	-1.177,6	-10.651,2
EBT*	3.138,9	5.014,4	5.092,0	-604,6	-9.185,2
Periodenergebnis	1.294,3	3.340,0	2.440,5	-669,4	-6.756,2
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	1.555,9	1.430,5	1.823,9	2.084,3	1.901,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.505,7	-1.729,9	-19.115,8	938,2	-825,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	902,8	402,6	18.125,0	-3.145,1	-961,0
Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen*	1.971,1	1.935,9	2.185,6	2.266,3	1.484,5
davon Instandhaltung*	481,6	592,0	753,3	856,5	722,5
davon Modernisierung*	996,5	908,4	792,4	837,4	470,8
davon Neubau*	493,0	435,5	639,9	572,4	291,2
LTV in %	43,1	39,4	45,4	45,1	47,3
Net Debt/EBITDA	-	-	14,3x	15,8x	16,5x
ICR	-	-	5,8x	5,5x	4,0x

Bilanzielle Kennzahlen in Mio. €	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Verkehrswert des Immobilienbestands	53.316,4	58.910,7	97.845,3	94.694,5	83.927,7
EPRA NTA	29.762,2	35.488,6	48.640,8	45.744,5	38.140,9
EPRA NTA pro Aktie in €***	51,44	58,78	62,63	57,48	46,82

Nichtfinanzielle Kennzahlen	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	494.927	489.709	636.507	621.303	617.343
davon eigene Wohnungen	416.236	415.688	565.334	548.524	545.919
davon Wohnungen Dritter	78.691	74.021	71.173	72.779	71.424
Anzahl erworbener Einheiten	23.987	1.711	155.145	969	63
Anzahl verkaufter Wohnungen	4.784	3.677	6.965	19.760	3.838
davon Recurring Sales	2.607	2.442	2.803	2.710	1.590
davon Non Core/Sonstiges	2.177	1.235	4.162	17.050	2.248
Anzahl neu gebauter Wohnungen	2.092	2.088	2.200	3.749	2.425
davon für den eigenen Bestand	1.301	1.442	1.373	2.071	1.309
davon für den Verkauf an Dritte	791	646	827	1.678	1.116
Leerstandsquote in %	2,6	2,4	2,2	2,0	2,0
Monatliche Ist-Miete in €/m <sup>2</sup>	-	-	7,33	7,49	7,74
Mietsteigerung organisch in %	-	-	3,8	3,3	3,8
Nachhaltigkeits-Performance-Index in %****	-	-	109,0	103,0	111,0
CO <sub>2</sub> -Intensität in Deutschland in kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	47,2	39,5	38,4	33,0	31,7
Mitarbeiter, Anzahl (zum 31. Dezember)*	10.345	10.622	15.871	12.117	11.977

\* Geschäftszahlen 2019-2021 wie berichtet, Vorjahreswerte 2022 vergleichbar gemäß aktueller Kennzahlen- und Segmentdefinition 2023. -> [A2] Anpassung der Vorjahresangaben.

\*\* 2019-2021 Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien, Vorjahreswerte 2019/2020 TERP-adjusted (1,067), 2022/2023 basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.

\*\*\* Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

\*\*\*\*2021/2022 exkl. Deutsche Wohnen. 2023 inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segment Pflege und SYNVIA).

# Inhalt

## Unternehmen und Aktie

- 4 Brief des Vorstands
- 8 Bericht des Aufsichtsrats
- 18 Vorstand
- 20 Aufsichtsrat
- 21 Corporate Governance
- 30 Im Überblick
- 32 Vonovia SE am Kapitalmarkt

## Zusammengefasster Lagebericht

- 40 Grundlagen des Konzerns
- 48 Nichtfinanzielle Konzernklärung
- 88 Portfoliostruktur
- 96 Unternehmenssteuerung
- 101 Wirtschaftsbericht
- 126 Weitere gesetzliche Angaben
- 129 Chancen und Risiken
- 143 Prognosebericht

## Konzernabschluss

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

## Informationen

- 250 Anteilsbesitzliste von Vonovia
- 267 Weitere Angaben zu den Organen
- 270 Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen Abschlussprüfers
- 279 Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über  
eine Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit der  
nichtfinanziellen Konzernklärung
- 282 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 283 Berichterstattung nach EPRA
- 291 Glossar
- 294 Finanzkalender, Kontakt, Impressum

## VERWEISE

→ auf weitere  
Inhalte im Bericht

☞ auf Webseite

## HINWEIS

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird an einigen Stellen auf eine geschlechtsneutrale Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform beinhaltet keine Wertung.

Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Erläuterungen Rundungsdifferenzen zu den sich exakt ergebenden Werten (Euro, Prozent usw.) auftreten.



# Unternehmen und Aktie

Megatrends beschreiben unverändert das  
makroökonomische Umfeld

Zuzug und Angebotsdefizit bestimmen den  
Nachfrageüberhang im Wohnimmobiliensektor

Kapital- und Liquiditätsdisziplin als Handlungsmaxime  
in Reaktion auf Inflation und gestiegene Zinsen

4	Brief des Vorstands
8	Bericht des Aufsichtsrats
18	Vorstand
20	Aufsichtsrat
21	Corporate Governance
30	Im Überblick
32	Vonovia SE am Kapitalmarkt

# Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, sehr geehrte Damen und Herren,

bei Vonovia haben wir eine klare Haltung, die unser Handeln seit vielen Jahren leitet. Eines unserer Leitmotive ist „Verstehen – Anpacken“. Unsere Botschaft darin: Wir beherrschen unser Geschäft. Und **wir nehmen die Herausforderungen an**. Unternehmerische Entscheidungen treffen wir mit Entschlossenheit. Dadurch haben wir uns in den vergangenen Jahren zu Europas führendem Wohnungsunternehmen entwickelt. Wir verbessern die Leistungen für unsere Mieterinnen und Mieter, wir steigern die Kundenzufriedenheit und senken die Kosten. Wir beteiligen uns an der Lösung gesellschaftlicher Aufgaben. Wir geben weit mehr als einer Million Menschen aus allen Teilen der Welt ein sicheres Zuhause. Dieser Verantwortung werden wir gerecht.

Trotz der wachsenden Unwägbarkeiten in der Welt hat sich an unserem Leitmotiv nichts geändert. Auch im vergangenen Jahr haben wir die Dinge in die Hand genommen. Wir haben nicht abgewartet, sondern gehandelt. Die Intensität der Zinswende war außergewöhnlich. Seit Bestehen der Bundesrepublik haben wir keinen so drastischen Zinsanstieg innerhalb so kurzer Zeit erlebt.

Unsere Antwort darauf: Kapitaldisziplin. Über die angepasste Investitionsstrategie, ein ambitioniertes Verkaufsprogramm und neue **Joint-Venture-Partnerschaften** ist es uns gelungen, die Bilanz wirkungsvoll zu entlasten. Unser Zugang zu Kapital bleibt in einem nach wie vor schwierigen Umfeld gut. Zu Jahresbeginn 2024 haben wir erstmals eine deutlich überzeichnete Anleihe am britischen Finanzmarkt platziert, gefolgt von unserem ersten Bond in Schweizer Franken. Dies zeigt: Internationale Kapitalgeber vertrauen uns. Auch bei den **Ratings** liegen wir stabil auf einem hohen Niveau.

2023 haben wir **Immobilienverkäufe einschließlich Joint-Venture-Strukturen** mit einem Volumen von rund 4 Mrd. € realisiert und damit unser ursprüngliches Jahresziel verdoppelt. Vor allem Transaktionen in Größenordnungen wie den unsrigen sieht man am Markt aktuell nur selten. Die Verkäufe der Wohnungen erfolgten nah am oder über dem Buchwert, die Veräußerung der Gewerbeimmobilien leicht darunter.

Die Anpassung unserer **Neubaustrategie** aufgrund der hohen Zinsen und Baukosten war dringend notwendig, einen kompletten Baustopp haben wir jedoch nicht beschlossen. Selbstverständlich stellen wir alle bereits begonnenen Projekte fertig. 2023 sind so 2.425 Wohneinheiten entstanden. Auch dieses Jahr werden wir in ähnlicher Größenordnung Wohnungen fertigstellen. Wir entwickeln auch weiterhin neue Bauprojekte; allerdings vorerst nur bis zum Baurecht. Damit setzen wir ein eindeutiges Signal: Es bleibt unser Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Wir wollen und wir werden weiter bauen. Voraussetzung dafür sind jedoch verlässliche und langfristige Rahmenbedingungen der Politik sowie ein stabiles Marktumfeld.

Auch für den Klimaschutz nehmen wir weiterhin erhebliche Mittel in die Hand. Im vergangenen Jahr haben wir rund 1,5 Mrd. € in die **nachhaltige Qualität unserer Immobilien** investiert und halten an unserem Klimapfad fest: Bis 2045 werden wir einen nahezu klimaneutralen Bestand bewirtschaften. Auch das bleibt eine



Von links: **Daniel Riedl** Mitglied des Vorstands (CDO); **Arnd Fittkau** Mitglied des Vorstands (CRO); **Rolf Buch** Vorsitzender des Vorstands (CEO); **Philip Grosse** Mitglied des Vorstands (CFO); **Ruth Werhahn** Mitglied des Vorstands (CHRO)

anspruchsvolle Aufgabe. Finanziell, energietechnisch und operativ. 2024 werden wir unser Investitionsvolumen erhöhen und vor allem die energetische Sanierung verstärken. Zudem werden wir den Ausbau von Photovoltaik und den Einbau von Wärmepumpen vorantreiben.

Eine großartige Nachricht ist, dass wir seit dem 1. Oktober 2023 **Ruth Werhahn** als Personalvorständin an Bord haben. Sie ist eine ausgewiesene Expertin und bringt enorme Erfahrung mit. In den vergangenen zehn Jahren ist die Zahl unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter um das Vierfache gewachsen. Sie stellen ihre Talente und Fertigkeiten Tag für Tag in den Dienst unserer Kundinnen und Kunden – und lösen damit unser wichtigstes Leistungsversprechen ein. Unser eigenständiges Personalressort wird uns helfen, unsere Attraktivität als Arbeitgeberin weiter zu erhöhen.

## Werfen wir einen Blick auf die wirtschaftlichen Zahlen:

Unser **Kerngeschäft im Segment Rental** entwickelt sich weiter positiv. Es wird gestützt durch eine weiterhin niedrige Leerstandsquote und Synergien aus dem Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen. Das Adjusted EBITDA aus der Vermietung ist auf 2,4 Mrd € gestiegen und liegt trotz getätigter Verkäufe um 6,5 % über dem Vorjahresergebnis.

Das **Adjusted EBITDA Total** liegt inklusive des nicht strategischen Pflegegeschäfts bei 2,6 Mrd. €. Mit einem Anteil von 92 % am Gesamtgeschäft ist die Vermietung der mit Abstand größte Posten. Die Segmente Value-add, Development und Recurring Sales liegen marktbedingt erwartungsgemäß unter den Vorjahreswerten. Der **Group FFO** geht aufgrund der Zinsentwicklung auf 1,8 Mrd. € zurück. Pro Aktie weisen wir für 2023 einen Group FFO von 2,23 € aus. Damit haben wir unsere Prognose für 2023 hinsichtlich aller wesentlichen Kennzahlen eingehalten.

Unser Wohnungsportfolio ist zum Stichtag mit einer Leerstandsquote von 2,0 % faktisch **vollvermietet**. Die Steigerung der Mieten lag bei 3,8 %.

Zum Stichtag umfasst **unser Bestand** rund 546.000 Wohnungen und hat einen Verkehrswert von 83,9 Mrd. €. Der Rückgang des Portfoliowertes der Wohnimmobilien um 6,6 % im ersten Halbjahr 2023 sowie um 4,2 % im zweiten Halbjahr ist auf das veränderte Marktumfeld sowie die Verkäufe zurückzuführen. Positiv ist allerdings, dass sich der Trend im Jahresverlauf abgeschwächt hat. Infolge der Entwicklung des Verkehrswerts liegt der EPRA NTA mit 38,1 Mrd. € 16,6 % unter dem Wert vom Dezember 2022. Pro Aktie liegt der EPRA NTA zum Stichtag bei 46,82 €. Der Verschuldungsgrad LTV liegt pro forma bei 46,7 %. Der Zielkorridor von 40 bis 45 % bleibt weiterhin die relevante Bezugsgröße.

Auf Basis dieser wirtschaftlichen Entwicklung werden wir Ihnen am 8. Mai 2024, gemeinsam mit dem Aufsichtsrat, eine Dividende von 0,90 € pro Aktie vorschlagen. Dieser Vorschlag liegt rund 6% über der Dividende für das Jahr 2022. Aus unserer Sicht ist das eine gute Balance zwischen der weiterhin gebotenen Kapitaldisziplin und einer angemessenen Beteiligung am Geschäftsergebnis. Natürlich liegt die Entscheidung über die Dividende bei Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre. Wir hoffen jedoch, Ihnen mit unserem Vorschlag eine nachvollziehbare Entscheidungsgrundlage zu bieten.

## Was erwartet uns 2024?

Sicher ist: Es wird ein spannendes Jahr, für das wir uns ehrgeizige Ziele gesteckt haben. Wie gewohnt werden wir diese mit großer Leidenschaft verfolgen. Nach den äußerst erfolgreichen Verkäufen im Vorjahr wollen wir im Jahr 2024 Immobilien im Wert von 3 Mrd. € veräußern zur Stabilisierung des LTV. Wir werden für unsere Kundinnen und Kunden da sein, unseren Klimapfad weitergehen und wieder verstärkt in unsere Bestände investieren.

Künftig werden wir in unserem Steuerungssystem klarer zwischen der Ergebnisorientierung und der Liquiditätsorientierung unterscheiden. Damit tragen wir dem aktuellen Marktumfeld und der daraus resultierenden notwendigen Liquiditätssteuerung Rechnung. Unter Einbeziehung des aktuell wesentlich relevanteren Verkaufssegments, kann der Group FFO diese Trennschärfe nicht ausreichend abbilden. Er beinhaltet zwar die Ergebnisbeiträge von Veräußerungen, nicht aber deren gesamte Liquiditätszuflüsse. Insofern ist der Group FFO eine Mischung aus Ergebnis und Cash Flow und somit keine klare Steuerungsgröße.

Vonovia wird ausgehend vom Adjusted EBITDA zukünftig auf das Ergebnis vor Steuern (Adjusted Earnings Before Taxes, Adjusted EBT) überleiten und dieses als zentrale Ergebniskennzahl etablieren. Beim EBT handelt es sich um eine gängige Steuerungsgröße für Unternehmen; sie bietet damit eine hohe Transparenz und Vergleichbarkeit zu anderen Industrien. Das Adjusted EBT wird, wie das bestehende Adjusted EBITDA, um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende oder betriebsatypische Sachverhalte bereinigt. Im Gegensatz zum Group FFO beinhaltet dieses Adjusted EBT planmäßige Abschreibungen als Maß des Werteverzehrs, hingegen aber keine laufenden Ertragsteuern, da diese nicht Gegenstand der operativen Wertschöpfung sind.

Als führende Kennzahl der Innenfinanzierung und damit der Steuerung der Liquidität wird Vonovia zukünftig zusätzlich den Operating Free Cash-Flow (OFCF) ausweisen.

Die Rahmenbedingungen bleiben herausfordernd. Wir sehen jedoch auch positive Entwicklungen. Die jüngsten Inflationsdaten, die im Januar 2024 den niedrigsten Stand seit zweieinhalb Jahren erreichten, unterstützen das sich aufhellende Investitionsklima. Die Notenbanken signalisieren mindestens eine Zinsstabilität mit der Chance auf erste Zinssenkungen.

Wir haben unseren Weg so abgesteckt, dass wir zu jeder Zeit aus einer Position der Stärke handeln: Unsere unbesicherten Verbindlichkeiten sind unter Berücksichtigung der aktuellen Anleiheemissionen bereits bis zum 3. Quartal 2025 vollständig gedeckt.

Für das Geschäftsjahr erwarten wir einen Adjusted EBITDA-Beitrag in der Spanne von 2,55 bis 2,65 Mrd. €, das Adjusted EBT wird voraussichtlich in der Spanne von 1,70 bis 1,80 Mrd. € liegen. Ab 2024 werden wir das zum Verkauf stehende Pflegegeschäft nicht länger als Segment führen und das Development to Hold zwar in der Bewertung, jedoch nicht mehr im Adjusted EBITDA, ausweisen. Mit Blick auf die zukünftige Entwicklung werden wir uns ab dem Zeitpunkt, ab dem wir sicher wissen, dass die Bewertung von Immobilien die Talsohle erreicht hat, wieder stärker auf die Steigerung unserer Erträge konzentrieren.

Die Ablösung des Group FFO erfordert eine neue Basis für die Dividende ab 2024. Ziel ist eine solide Dividende, die sich am Adjusted EBT orientiert und jederzeit eine ausreichende Finanzierung für Investitionen sicherstellt. Wie in den vergangenen Jahren auch, werden die Aktionäre wieder die Wahl zwischen einer Bar- und einer Aktiendividende haben.

#### **Zum Schluss noch ein persönliches Wort:**

Seit Anfang des Jahres sind mehr als eine Million Menschen in Deutschland aufgestanden, um gegen Rechtsextremismus zu demonstrieren. Diese friedlichen Demonstrationen sind ein starkes Zeichen für unsere Demokratie und für Werte, die zahlreiche Länder weltweit teilen. Ruth Werhahn, Arnd Fittkau, Philip Grosse, Daniel Riedl und ich – als gesamter Vorstand von Vonovia – teilen diese Werte. Die Entschlossenheit der Menschen macht Mut.

Vonovia ist wie Deutschland selbst: vielseitig, tolerant, menschenfreundlich und angewiesen auf Zuwanderung. Denken Sie zum Beispiel an das Ruhrgebiet: Nur durch Zuwanderung konnte diese Region ihre wirtschaftliche Kraft entfalten und Wohlstand für die Menschen in ganz Deutschland bringen.

Lassen Sie uns im Geiste dieses Zusammenhalts und dieser Offenheit die Aufgaben für 2024 mit einer positiven Haltung angehen – gemeinsam mit meinem Vorstandsteam, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, unseren Geschäftspartnern und mit Ihnen, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre.

Bochum, im März 2024

Ihr

Rolf Buch



Rolf Buch (CEO)

# Bericht des Aufsichtsrats

## Sehr geehrte Damen und Herren,

an den Kapitalmärkten haben sich die Rahmenbedingungen in den vergangenen beiden Jahren deutlich verändert. Mit der abrupten Zinswende geriet die Wirtschaft – und mit ihr der Immobilienmarkt – stark unter Druck. Auch bei Vonovia waren diese Entwicklungen zu spüren. Besonders sichtbar wurde dies in den vorzunehmenden Wertanpassungen auf den Immobilienbestand und in der Entscheidung des Vorstands, die Investitionspolitik vor allem im Hinblick auf das Neubaugeschäft anzupassen.

In einem schwierigen Umfeld schlug der Vorstand für die Herausforderungen 2023 einen angemessenen Lösungsweg ein. Durch selektive Portfolioverkäufe und verstärkte Kostendisziplin gelang es, dass der Konzern weiter auf einem stabilen Fundament ruht. Eine zentrale Säule bleibt dabei das intakte Geschäftsmodell, aus dem heraus Vonovia ihre Kundinnen und Kunden auch im vergangenen Jahr verlässlich begleitet hat.

Als Aufsichtsrat haben wir die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2023 kontinuierlich überwacht und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten. Wir konnten uns zu jeder Zeit von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen. Über die für das Unternehmen relevanten Sachverhalte und Maßnahmen hat der Vorstand uns regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form unterrichtet. Seinen Informationspflichten kam der Vorstand stets und in angemessener Tiefe nach.

Im Plenum und in unseren Ausschüssen hatten wir zu jeder Zeit ausreichend Gelegenheit, uns mit den vorgelegten Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands kritisch auseinanderzusetzen und Anregungen einzubringen. Wir haben alle für das Unternehmen bedeutsamen Geschäftsvorgänge auf Basis schriftlicher und mündlicher Vorstandsberichte ausführlich erörtert und auf Plausibilität überprüft. Zu einzelnen Geschäftsvorgängen haben wir unsere Zustimmung erteilt, soweit dies nach Gesetz oder Statuten erforderlich war.

## Sitzungen des Aufsichtsrats und der Ausschüsse im Geschäftsjahr 2023

Mitglied	Aufsichtsrat	Prüfungsausschuss	Präsidial- und Nominierungsausschuss	Finanzausschuss	Governance- und Nominierungsausschuss	Prüfungs-, Risiko- und Compliance-ausschuss	Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeits-ausschuss	Personal- und Vergütungsausschuss	Teilnahmequote in %
Jürgen Fitschen*	2/2	-	2/2	2/2	-	-	-	-	100
Vitus Eckert	7/7	2/2	-	-	3/3	2/2	-	-	100
Prof. Dr. Edgar Ernst*	2/2	2/2	-	-	-	-	-	-	100
Jürgen Fenk	7/7	2/2	-	-	-	-	5/5	3/3	100
Dr. Florian Funck	7/7	2/2	-	-	-	2/2	-	3/3	100
Dr. Ute Geipel-Faber	7/7	-	-	2/2	-	2/2	-	-	100
Dr. Daniela Gerd tom Markotten**	5/5	-	-	-	-	-	4/5	-	90
Matthias Hünlein	6/7	-	2/2	-	-	2/2	-	-	91
Daniel F. Just*	2/2	-	-	1/2	-	-	-	-	75
Hildegard Müller	6/7	-	2/2	-	-	-	5/5	-	93
Dr. Ariane Reinhart	7/7	-	2/2	-	3/3	-	-	3/3	100
Clara-Christina Streit	7/7	-	2/2	2/2	3/3	-	5/5	3/3	100
Christian Ulbrich	6/7	-	-	2/2	-	-	3/5	-	79

\* Aufsichtsratsmitglied bis 17. Mai 2023.

\*\* Aufsichtsratsmitglied ab 17. Mai 2023.

### Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat bestand im vergangenen Geschäftsjahr aus zwölf bzw. seit Ablauf der Hauptversammlung am 17. Mai 2023 zehn Mitgliedern. Als Gremium standen wir dem Vorstand in den Sitzungen und darüber hinaus bei seinen wesentlichen Entscheidungen zur Seite. Dazu haben wir die geschäftliche Entwicklung des Unternehmens auch außerhalb der Sitzungen aufmerksam verfolgt. Im Rahmen einer vertrauensvollen Zusammenarbeit informierte uns der Vorstand regelmäßig über wichtige Ereignisse und die strategische Ausrichtung des Unternehmens.

Insbesondere mit dem Vorstandsvorsitzenden, aber auch mit den anderen Vorstandsmitgliedern standen mein Vorgänger Herr Jürgen Fitschen und ich als Aufsichtsratsvorsitzende auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen in einem regelmäßigen und engen Austausch. Die Arbeitnehmervertretungen wurden in die Kommunikation wesentlicher Unternehmenssachverhalte durch den Vorstand eingebunden.

Über unternehmensrelevante Themen aus den Gesprächen zwischen dem Vorstand und den Vertreterinnen und Vertretern der Betriebsräte des Konzerns hat mich der Vorstandsvorsitzende in angemessener Tiefe informiert. Über wichtige Erkenntnisse wurden die übrigen Aufsichtsratsmitglieder zeitnah, spätestens aber in der folgenden Gremiensitzung informiert.

Im vergangenen Jahr entschlossen wir uns zur Vornahme einer Effektivitätsprüfung im Aufsichtsratsgremium unter

Einbindung eines erfahrenen externen Beratungsunternehmens. Die Evaluation erfolgte Ende Dezember 2023. Sie ergab, dass unser Gremium sowohl in der Gesamt- als auch in der Ausschussarbeit effizient arbeitet. Im 1. Quartal 2024 werden wir die Evaluationsergebnisse noch einmal gesondert aufgreifen, um die Umsetzung von darin getroffenen Handlungsempfehlungen zu prüfen.

### Aufgabenschwerpunkte

Gemäß den uns nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben befassten wir uns auch im Geschäftsjahr 2023 ausführlich mit der operativen und wirtschaftlichen Entwicklung der Gruppe sowie mit ihrer strategischen Weiterentwicklung. Zu den Schwerpunktthemen zählten die Entwicklung der Rahmenbedingungen in den Märkten, die Veränderungen im Kapitalmarktumfeld und deren Auswirkungen auf die Bestands- bzw. Neubauminvestitionen. Auch zu den Themen Digitalisierung, Portfoliostrategie und Regulierung tauschten wir uns mit dem Vorstand eingehend aus.

Nach wie vor zentral blieb für unser Gremium auch das Thema Governance. Die regulatorischen Vorgaben erfordern auch im Weiteren eine Analyse der Geschäftsaktivitäten und entsprechende Umsetzungen. Diese wird unser Gremium aufmerksam begleiten.

Darüber hinaus beschäftigten wir uns eingehend mit der zukünftigen Aufstellung von Aufsichtsrat und Vorstand. Im Hinblick auf den Vorstand besprachen wir die Führungsauf-

stellung einschließlich möglicher Nachfolgeregelungen. Im Aufsichtsrat stand 2023 die Neu- und Wiederbesetzung von zahlreichen Aufsichtsratsmandaten an. Diese wurde im Rahmen einer strategischen Nachfolgeplanung beraten und vorbereitet.

Die Aufsichtsratsvorsitzende steht im Dialog mit den relevanten Investoren zu den Governance-Themen im Rahmen einer regelmäßig erfolgenden Governance-Roadshow, die zuletzt Ende Februar 2023 stattgefunden hat.

### **Sitzungen**

Im Geschäftsjahr 2023 trat der Aufsichtsrat insgesamt siebenmal zu Beratungen und Beschlussfassungen zusammen: viermal in Form einer Präsenzsitzung (März, Mai, September, Dezember) und dreimal über Videokonferenz (Februar, August, Oktober). Siebenmal traf das Gremium Entscheidungen im schriftlichen Verfahren (Februar, April, dreimal Mai, zweimal Dezember).

Die Abwesenheit einzelner Mitglieder zu den sieben Zusammenkünften war stets entschuldigt und insbesondere bei den außerordentlichen Gremiensitzungen beruflich bedingt. Die abwesenden Mitglieder haben sich mit den Sitzungsunterlagen ausführlich befasst und an den getroffenen Entscheidungen über erteilte Stimmbotschaften an den Vorsitzenden bzw. an die Vorsitzende des Aufsichtsrats mitgewirkt.

Die Teilnahmequote an den Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen lag im Durchschnitt bei 96 %. Kein Aufsichtsratsmitglied nahm während seiner Mandatszeit an weniger als der Hälfte der Aufsichtsratssitzungen teil. Dasselbe gilt für die Teilnahme an den Ausschüssen. Zur Vorbereitung der Zusammenkünfte übermittelte uns der Vorstand rechtzeitig umfassend aussagekräftige schriftliche Berichte und Beschlussvorschläge.

### **Zu den einzelnen Sitzungen und schriftlichen Beschlussfassungen**

Am **28. Februar 2023** trat der Aufsichtsrat im Wege einer Videokonferenz zu einer außerordentlichen Sitzung zusammen. Zentraler Besprechungsgegenstand war das Joint-Venture-Vorhaben mit Apollo. Nach ausführlicher Erörterung der wesentlichen wirtschaftlichen und rechtlichen Parameter genehmigten wir die vom Vorstand vorgeschlagene Joint-Venture-Transaktion und ermächtigten ihn zu den abschließenden Verhandlungen sowie zur Unterzeichnung des Vertrags. Weiterhin besprachen wir Überlegungen zur möglichen Dividende und nahmen die Erkenntnisse aus der Governance-Roadshow auf. Darüber hinaus befassten wir uns mit Personalangelegenheiten des Vorstands und des Aufsichtsrats. Den Erörterungen zu Personalthemen des Vorstands ist eine Beschlussfassung im schriftlichen Verfah-

ren am 20. Februar 2023 über Anpassungen in den Dienstverträgen vorausgegangen.

Am **16. März 2023** trat unser Gremium zur Bilanz feststellenden Sitzung zusammen. Wir billigten den Jahres- und Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 einschließlich des zusammengefassten Lageberichts sowie der nichtfinanziellen Erklärung (NFE). Ferner billigten wir den ESG-Bericht, den Vergütungsbericht sowie den Aufsichtsratsbericht für das Jahr 2022.

Wir stimmten dem Vorschlag an die Hauptversammlung zur Ergebnisverwendung sowie dem Vorschlag zum Bezug der Dividendengewährung alternativ in bar oder über Aktien zu. Im Zuge dessen übertrugen wir entsprechende Befugnisse zur Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2022 an den Finanzausschuss. Der Empfehlung des Prüfungsausschusses, die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in Essen zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 sowie zum Prüfer für die prüferische Durchsicht von Zwischenfinanzberichten für das Geschäftsjahr 2023 und das 1. Quartal 2024 zu bestellen, gaben wir unsere Einwilligung. Ferner beauftragten wir PwC mit der prüferischen Durchsicht der nichtfinanziellen Konzernklärung und der ESG-Berichterstattung sowie des Nachhaltigkeitsberichts für das Geschäftsjahr 2023.

Neben der Gesamtperformance des Konzerns erörterten wir die operative und wirtschaftliche Situation insbesondere in den Segmenten Development, Value-add und Pflege. Zu den weiteren Beratungsthemen zählten die Kapitalmarktentwicklung, das Joint-Venture-Vorhaben mit dem potenziellen Partner Apollo und weitere Bestandsveräußerungen.

Ein außerordentlicher Besprechungspunkt war ein Compliance-Fall, der am 6. März zu einer Durchsichtung in der Unternehmenszentrale geführt hat. Der Vorstand erläuterte, dass Vonovia in dem Ermittlungsverfahren als Geschädigte geführt werde. Er berichtete uns detailliert die Zusammenhänge sowie die durch ihn getroffenen bzw. eingeleiteten Maßnahmen. Der Vorstand versicherte uns, dass sich auf Basis der vorliegenden Erkenntnislage keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Vonovia ergeben. Die Ausführungen nahmen wir billigend zur Kenntnis.

Unter dem Tagesordnungspunkt Personalangelegenheiten berieten wir über Vergütungsthemen des Vorstands (u. a. Zielvereinbarungen, Short- und Long-Term-Incentive-Pläne, die Zielerreichung des Short-Term-Incentive-Plans 2022, die Auszahlung der Long-Term-Incentive-Plan-Tranche 2019) und fassten diesbezügliche Beschlüsse. Wir berieten und beschlossen über die Wahlvorschläge an die Hauptversammlung in Bezug auf die Besetzung des Aufsichtsrats.

Mit Blick auf den Vorstand besprachen wir die Einrichtung eines Vorstandsressorts Personal (CHRO) und eine entsprechende Besetzung.

Im schriftlichen Verfahren stimmten wir am **23. April 2023** dem Joint Venture mit dem Investor Apollo über eine Beteiligung am Südewo-Portfolio zu. Am 3. Mai 2023 beschlossen wir im schriftlichen Verfahren zwei vertragliche Regelungen mit Vorstandsmitgliedern und eine Anpassung der Geschäftsverteilung im Vorstand.

Im Anschluss an die Hauptversammlung fand sich unser Gremium am **17. Mai 2023** zur konstituierenden Sitzung zusammen. Darin wurde Clara-Christina Streit zur Vorsitzenden und Vitus Eckert zu ihrem Stellvertreter gewählt. Im Anschluss fassten wir einen Beschluss über die Anpassung der Geschäftsordnungen für den Aufsichtsrat sowie für den Vorstand und wählten die Aufsichtsratsausschüsse gemäß der neuen Geschäftsordnung. In den Governance- und Nominierungsausschuss wurden Clara-Christina Streit (als Vorsitzende), Vitus Eckert und Dr. Ariane Reinhart gewählt. Zu Mitgliedern des Personal- und Vergütungsausschusses wurden Dr. Ariane Reinhart (als Vorsitzende), Jürgen Fenk, Dr. Florian Funck und Clara-Christina Streit gewählt. In den Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss wurden Dr. Florian Funck (als Vorsitzender), Vitus Eckert, Dr. Ute Geipel-Faber und Matthias Hünlein berufen. Der Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss wurde durch Jürgen Fenk (als Vorsitzender), Dr. Daniela Gerd tom Markotten, Hildegard Müller, Clara-Christina Streit und Christian Ulbrich besetzt. In einer Videokonferenz am **3. August 2023** bestätigten wir diese Beschlussfassungen.

Am **6. und 7. September 2023** befasste sich unser Gremium im Rahmen einer Doppelsitzung eingehend mit der Strategie des Unternehmens. Gemeinsam mit dem Vorstand erörterten wir im ersten Sitzungsteil die veränderten Rahmenbedingungen auf den Kapitalmärkten und deren Auswirkungen auf Vonovia. Der Vorstand erläuterte uns die Maßnahmen, die das Unternehmen als Antwort auf die Abwertung des Bestands zur Sicherung der finanzwirtschaftlichen Stabilität getroffen hat, und stellte Szenarien für das weitere Vorgehen in der Zukunft vor. Wir bestärkten den Vorstand in seinem strategischen Vorgehen unter Berücksichtigung der Themen Bilanzstabilität, Kostendisziplin und Wahrnehmung am Kapitalmarkt (inklusive Rating).

Im zweiten Sitzungsteil setzten wir die strategische Beratung fort. Wir befassten uns mit dem Unternehmensleitbild, dem Geschäftsmodell im Kontext der Megatrends, den Potenzialen der Bewirtschaftungsplattform, der Optimierung von Kapitalstruktur und Kapitalkosten sowie mit dem Investmentprogramm. Weitere Besprechungsgegenstände waren Entwicklungsmöglichkeiten für die Segmente

Value-add und Development sowie Handlungsoptionen für die Auslandsgesellschaften.

Darüber hinaus beschäftigten wir uns eingehend mit den Berichten aus den neu gebildeten Ausschüssen: Wir stimmten der Empfehlung des Governance- und Nominierungsausschusses zu, für die perspektivische Nachfolgeplanung für den Vorstand eine professionelle Unterstützung vorzusehen und dafür ein Personalberatungsunternehmen zu beauftragen. Daneben befassten wir uns mit den externen Beratungsangeboten für die vorgesehene Effektivitätsprüfung des Aufsichtsrats. Der Personal- und Vergütungsausschuss berichtete von den Ergebnissen aus der Überprüfung des Vergütungssystems auf Corporate-Governance-Konformität und die Marktüblichkeit der Vergütungsbestandteile.

Am **25. Oktober 2023** berieten wir in einer außerordentlichen Videokonferenz gemeinsam mit dem Vorstand über ein weiteres Joint Venture mit Apollo und in Verbindung damit über die Anteilsveräußerung eines ausgewählten Wohnungsportfolios. Wir ermächtigten den Vorstand, die Verhandlungen zu finalisieren und die Verträge abzuschließen.

In der Präsenzsitzung des Aufsichtsrats am **5. und 6. Dezember 2023** erörterten wir eingehend das vom Vorstand vorgelegte Budget 2024 und unter anderem die Berichte aus den Ausschüssen: Im ersten Sitzungsteil am **5. Dezember 2023** befassten wir uns im Wesentlichen mit Angelegenheiten des Aufsichtsrats und Personalangelegenheiten des Vorstands. Auf Empfehlung des Governance- und Nominierungsausschusses entschieden wir die Vornahme einer Effektivitätsprüfung im Gremium mit Unterstützung eines erfahrenen externen Beratungsunternehmens.

Weiterhin sprachen wir über die Themen, die im Kontext der Weiterbildung unseres Gremiums berücksichtigt werden sollen, und bestätigten unseren Entschluss, bei den Fortbildungen auch zukünftig die spezifischen Themen des Wohnimmobilien-Sektors und der Governance zu berücksichtigen. Im Zuge dessen nutzten wir auch die Vortragsangebote des Managements und der Führungskräfte. Wir befassten uns intensiv mit der Mietenentwicklung, dem Mietspiegel und seiner Anwendung sowie mit den Auswirkungen seiner Anwendung auf die Geschäftsentwicklung.

In den Beratungen zu den Personalangelegenheiten erörterten wir die Nachfolgeplanung in den Gremien Vorstand und Aufsichtsrat. Hierbei wird der Governance- und Nominierungsausschuss von einem Personalberatungsunternehmen unterstützt. Auf Basis der Auswertung von erfolgten Market-Mappings auf Grundlage zuvor ermittelter Qualifikationsprofile haben wir einen Pool von möglichen Kandidaten für etwaige Nachbesetzungen in den Gremien zusammengeführt. Diese Auflistungen von potenziellen Kandidaten

werden gepflegt, um die Nachfolgeplanungen durch die Aufsichtsratsgremien abzusichern.

Unter Einbindung eines erfahrenen Vergütungsberaters befassten wir uns mit der Vorstandsvergütung und stellten fest, dass die Marktüblichkeit gegeben ist. Wir folgten der Empfehlung des Personal- und Vergütungsausschusses und bestätigten die Angemessenheit der Vergütung der Vorstandsmitglieder. Im Zuge dessen erörterten wir, ob mit den Vorstandsmitgliedern ein individuelles Leistungskriterium in der variablen Vergütung (Short Term Incentive) vereinbart werden soll.

Im Weiteren schlossen wir uns der Empfehlung des Governance- und Nominierungsausschusses an, eine aktualisierte Entsprechenserklärung abzugeben.

Im Mittelpunkt des zweiten Teils der Aufsichtsratsitzung am **6. Dezember 2023** stand die Budget- und Mittelfristplanung des Vorstands. Dieser informierte uns über die aktuelle Geschäftsentwicklung und erläuterte seine wesentlichen Planungsannahmen für 2024 und darüber hinaus. Dabei ging der Vorstand unter anderem auch auf die Entwicklungsmöglichkeiten für das Segment Development ein. Wir genehmigten das vorgelegte Budget 2024 und nahmen die vorstandsseitig vorgestellte Fünfjahresplanung zur Kenntnis.

Am **18. Dezember 2023** genehmigten wir im schriftlichen Verfahren die Zielwerte des Sustainability Performance Index (SPI) für das Budget 2024.

Ebenfalls am **18. Dezember 2023** entschieden wir im schriftlichen Verfahren, mit den Vorstandsmitgliedern ein Individualziel im Rahmen der variablen Vergütung zu vereinbaren. Die Festsetzung der individuell zu leistenden Beiträge der Vorstandsmitglieder soll im 1. Quartal 2024 erfolgen.

### Ausschüsse und Ausschussarbeit

Zur effektiven Wahrnehmung unserer Aufgaben haben wir im Aufsichtsrat Ausschüsse gebildet. Die Ausschüsse bereiten Themen vor, die in unserem Gremium beraten bzw. beschlossen werden. Darüber hinaus fassen sie Beschlüsse, die wir aus dem Gesamtgremium an sie delegiert haben.

Bis zur Hauptversammlung am 17. Mai 2023 wurde unsere Arbeit durch drei Ausschüsse unterstützt: den Prüfungsausschuss, den Finanzausschuss sowie den Präsidial- und Nominierungsausschuss.

In der konstituierenden Sitzung am 17. Mai 2023 haben wir die Aufgaben und Schwerpunktthemen auf vier Ausschüsse verteilt. Der Präsidial- und Nominierungsausschuss ging im Governance- und Nominierungsausschuss und im Personal-

und Vergütungsausschuss auf. Dabei wurden Aufgaben neu zugeordnet, und es kamen Aufgaben hinzu.

- > **Governance- und Nominierungsausschuss:** Er berät regelmäßig über die langfristige Nachfolgeplanung für den Vorstand und Aufsichtsrat sowie über die Corporate Governance der Gesellschaft.
- > **Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss:** Er befasst sich insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, Bewertungsfragen, der Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionsystems sowie der Abschlussprüfung und der Compliance.
- > **Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss:** Er berät den Vorstand in den Themen Unternehmens- und Bereichsstrategie sowie im Hinblick auf die Nachhaltigkeitsstrategie, insbesondere der Planung des strategischen Rahmens für alle konzernweiten Nachhaltigkeitsmaßnahmen und in Angelegenheiten mit strategischer Bedeutung für die Gesellschaft und für mit ihr verbundene Unternehmen. Ferner berät er den Vorstand in Fragen der Digitalisierung der Gesellschaft, darunter zu den Themen technologische Innovation und Transformation.
- > **Personal- und Vergütungsausschuss:** Er bereitet Beschlüsse des Aufsichtsrats über die Einführung und Änderung des Vergütungssystems für den Vorstand vor, einschließlich der wesentlichen Vertragselemente, Ziele und Performance, sowie die Festsetzung der konkreten Vergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder. Darüber hinaus berät er den Vorstand zu Fragen der Personalstrategie (einschließlich Employer Branding, Personalentwicklung, Performance-Management, Vergütung) sowie Restrukturierungsmaßnahmen.

Die Details zur Bildung der Ausschüsse und ihren Aufgaben wurden in der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat aufgenommen und werden in der Erklärung zur Unternehmensführung erläutert.

Der Prüfungsausschuss bzw. Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss stand im Rahmen der quartalsweise stattfindenden Sitzung in einem engen Austausch mit dem Abschlussprüfer. Auch im Vorfeld der quartalsweise stattfindenden Prüfungsausschusssitzungen standen der Ausschuss, vertreten durch den Vorsitzenden, und der Abschlussprüfer in einem regelmäßigen Dialog.

Neben dem regelmäßigen Dialog zwischen dem Prüfungsausschuss bzw. Governance- und Nominierungsausschuss und dem Abschlussprüfer im Rahmen der quartalsweise stattfindenden Sitzung erfolgt auch regelmäßig ein Austausch zwischen dem Vorsitzenden des Prüfungsausschus-

ses und dem Abschlussprüfer, insbesondere im Vorfeld der quartalsweisen Prüfungsausschusssitzungen.

### **Prüfungsausschuss (bis 17. Mai 2023)**

Der Prüfungsausschuss bestand bis zur Hauptversammlung 2023 aus vier Mitgliedern. Den Vorsitz hatte Prof. Dr. Edgar Ernst inne. Die weiteren Mitglieder waren Vitus Eckert, Jürgen Fenk und Dr. Florian Funck. Jürgen Fitschen und Clara-Christina Streit nahmen an den Sitzungen im Jahr 2023 als ständige Gäste teil. Der Prüfungsausschuss kam 2023 zu zwei Sitzungen zusammen (März, Mai).

Am **15. März 2023** befasste sich der Ausschuss in einer Hybridsitzung mit der Prüfung des Jahres- und des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2022 sowie des zusammengefassten Lageberichts für das Geschäftsjahr 2022. Bei der Prüfung bezog der Ausschuss die Berichte der Gesellschaft sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers KPMG ein. Der Abschlussprüfer prüfte die für das Geschäftsjahr 2022 geforderte Darstellung des Konzernabschlusses im European Single Electronic Format (ESEF) und bestätigte eine gesetzeskonforme Anwendung. Für die nichtfinanzielle Erklärung einschließlich der Taxonomie-Berichterstattung gemäß Limited Assurance erteilte KPMG ebenfalls eine einwandfreie Prüfungsbescheinigung.

Der Ausschuss sprach an den Aufsichtsrat die Empfehlung aus, den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 festzustellen sowie den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 zu billigen. Auch für die nichtfinanzielle Erklärung und den ESG-Bericht der Vonovia SE empfahl der Ausschuss die Billigung. Dem Vorschlag des Vorstands zur Ergebnisverwendung stimmte der Prüfungsausschuss zu.

Der bereits getroffenen Entscheidung in einem durchgeführten Auswahlverfahren folgend, empfahl der Ausschuss dem Aufsichtsrat, für das Geschäftsjahr 2023 PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Essen, zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer sowie zum Prüfer für die prüferische Durchsicht der Zwischenfinanzberichte für das Geschäftsjahr 2023 zu bestellen.

Weiterhin befasste sich der Prüfungsausschuss mit dem Jahresbericht 2022 der Internen Revision sowie mit einem Compliance-Fall, der über ein Ermittlungsverfahren gegen aktuelle sowie ehemalige Mitarbeiter zu einer Durchsuchung in der Unternehmenszentrale geführt hatte. Er informierte sich eingehend über die Hintergründe, den Sachstand und die vom Unternehmen getroffenen Maßnahmen. Letztere nahm er billigend zur Kenntnis, verbunden mit der Bitte, über den weiteren Verlauf regelmäßig informiert zu werden. Die Berichte der Revision zum Internen Kontrollsystem nahm der Ausschuss ebenfalls billigend zur Kenntnis.

Am **3. Mai 2023** befasste sich der Prüfungsausschuss im Rahmen einer Hybridsitzung mit dem verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2023. Der neue Prüfer PwC bestätigte, dass der Übergang auf das Mandat reibungslos erfolgt sei. Der Ausschuss nahm die Berichterstattung des Abschlussprüfers und den verkürzten Konzernzwischenabschluss nebst Zwischenmitteilung zum 31. März 2023 zustimmend zur Kenntnis. Er beriet sich mit dem Vorstand über die wirtschaftliche Entwicklung im Konzern sowie in den Segmenten, die Bewertung des Bestands sowie geplante Transaktionen.

In Verbindung mit dem Compliance Report besprach der Ausschuss auch in dieser Sitzung eingehend den Stand der laufenden Untersuchung zum oben erwähnten Compliance-Fall. Weiterhin befasste sich das Gremium mit der Risikotragfähigkeit des Konzerns, dem Bericht zum Risikomanagement, dem Bericht zur steuerlichen Lage des Unternehmens sowie mit dem Statusbericht der internen Revision.

### **Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss (ab 17. Mai 2023)**

Der Prüfungs-, Risiko- und Compliance-Report bestand im Berichtsjahr aus vier Mitgliedern. Den Vorsitz hatte Dr. Florian Funck inne. Die weiteren Mitglieder waren Vitus Eckert, Dr. Ute Geipel-Faber und Matthias Hünlein. Clara-Christina Streit nahm an den Sitzungen als ständiger Gast teil. Der Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss kam 2023 zu zwei Sitzungen zusammen (August, November).

In seiner ersten Zusammenkunft stimmte sich der Ausschuss am **3. August 2023** in einer Hybridsitzung zur zukünftigen Organisation der Zusammenarbeit sowie zu den künftigen Schwerpunkten der Ausschussarbeit ab. Es wurde beschlossen, die Prüfungsgesellschaft noch stärker in die Sitzungsthemen einzubeziehen. Der Ausschuss beriet über den Konzernhalbjahresabschluss nebst Zwischenberichterstattung zum 30. Juni 2023 und nahm diesen zustimmend zur Kenntnis. Der Ausschuss billigte das Prüfungsbudget 2023 sowie den Mehrprüfaufwand für 2022. Weitere Beratungsthemen waren die Immobilienbewertung und die Compliance einschließlich des aktuellen Compliance-Falls.

Am **2. November 2023** erörterte der Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss in einer hybriden Sitzung den verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2023 und nahm diesen zustimmend zur Kenntnis. Gegenstand der Beratungen waren u. a. der Bericht der Gesellschaft und des Wirtschaftsprüfers. Der Ausschuss erörterte gemeinsam mit dem Vorstand u. a. die Erfolge bei den Verkaufsprojekten, Finanzierungsthemen und Kreditratings sowie die Prognose 2023 und den Ausblick 2024.

Der Abschlussprüfer stellte das Vorgehen im Rahmen der Abschlussprüfung und die Qualitätssicherung vor. Weiterhin wurden folgende Key Audit Matters erläutert: die Bewertung der Investment Properties, der Goodwill-Impairment-Test, die Bewertung der Developmentprojekte und die Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen.

Der Ausschuss informierte sich eingehend über die Bedeutung der Cyber-Security für den Vonovia Konzern und den Umsetzungsstand der Cyber-Security-Maßnahmen. Weitere Themen waren die Risikoentwicklung im 2. Halbjahr 2023, wesentliche Rechtsstreitigkeiten, potenzielle Interessenkonflikte, der Compliance-Bericht und der Bericht der Internen Revision zum Stand der Prüfungen. Dem Prüfungsplan der Internen Revision für das Geschäftsjahr 2024 erteilte der Ausschuss seine Genehmigung.

#### **Finanzausschuss (bis 17. Mai 2023)**

Der Finanzausschuss bestand 2023 aus fünf Mitgliedern. Den Vorsitz hatte Frau Clara-Christina Streit inne. Die weiteren Mitglieder waren Jürgen Fitschen, Dr. Ute Geipel-Faber, Daniel F. Just und Christian Ulbrich. Der Finanzausschuss trat im Berichtsjahr zweimal zusammen (Februar und Mai).

In einer Videokonferenz am **23. Februar 2023** beriet der Finanzausschuss über den Verhandlungsstand mit dem Joint-Venture-Partner Apollo. Neben der Besprechung der Vertragsmodalitäten erläuterte der Vorstand dem Ausschuss die finanzielle Attraktivität des Joint Ventures im Verhältnis zu anderen aktuell verfügbaren Finanzierungsmöglichkeiten und gab einen Ausblick auf die voraussichtliche Einordnung des Investments als Equity durch die Ratingagenturen. Darüber hinaus tauschte sich der Ausschuss mit dem Vorstand zu möglichen Überlegungen zum Thema Dividende aus.

Der Finanzausschuss genehmigte am **1. Mai 2023** im schriftlichen Verfahren eine Verkaufstransaktion über ein Immobilienportfolio mit einem Volumen von 550 Mio. €.

In einer Hybridsitzung am 16. Mai 2023 griff der Finanzausschuss das Thema Dividende auf und stimmte dem Grundsatzbeschluss des Vorstands über die teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2022 im Rahmen der Aktiendividende 2023 zu.

#### **Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss (ab 17. Mai 2023)**

Der Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss bestand 2023 aus fünf Mitgliedern. Den Vorsitz hatte Jürgen Fenk inne. Die weiteren Mitglieder waren Dr. Daniela Gerd tom Markotten, Hildegard Müller, Clara-Christina Streit und Christian Ulbrich. Der Strategie-, Finanz- und Nachhaltig-

keitsausschuss trat im Berichtsjahr fünfmal zusammen (zweimal August, November, zweimal Dezember).

Im schriftlichen Verfahren stimmte der Ausschuss am **9. Juni 2023** dem Konkretisierungsbeschluss des Vorstands zur Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2022 im Wege einer Sachkapitalerhöhung im Rahmen der Gewährung der Aktiendividende 2023 zu.

In seiner Sitzung am **3. August 2023** befasste sich der Ausschuss eingehend mit der Vorbereitung der Strategiediskussion im Gesamtaufichtsrat. Im Rahmen der Besprechung erläuterte der Vorstand die Bedeutung des Kapitalmarkts, der allgemeinen Marktsituation sowie der Nachhaltigkeit für den weiteren strategischen Weg.

Im Rahmen einer Videokonferenz setzte der Ausschuss die Erörterungen am **28. August 2023** fort. Dabei wurden die Wechselwirkungen zwischen der Situation an den Immobilien- und Finanzmärkten sowie den Geschäftsentscheidungen von Vonovia weiter vertieft.

Im Mittelpunkt einer per Video abgehaltenen Ausschusssitzung am **16. November 2023** standen die Developmentstrategie und die Budgetplanung 2024. Der Vorstand informierte die Ausschussmitglieder über den Umgang des Unternehmens mit den veränderten Marktbedingungen und erläuterte seine Entscheidung, Bauprojekte für die Zukunft weiterzuentwickeln und baufertig zu machen.

Am **1. Dezember 2023** griff der Ausschuss per Video erneut das Thema Budget 2024 auf. Begleitet durch den Vorstand vertiefte er die Diskussion unter Berücksichtigung relevanter Aspekte wie Erträge, Investitionen, Liquidität, Verschuldung und Dividende.

In seiner letzten Jahressitzung am **14. Dezember 2023** besprach der Ausschuss die Zielwerte des Sustainability Performance Index (SPI) und bestätigte sie für das Budget 2024 gemäß der Vorstandsvorlage und empfahl sie dem Aufsichtsrat zur Genehmigung.

#### **Präsidial- und Nominierungsausschuss (bis 17. Mai 2023)**

Der Präsidial- und Nominierungsausschuss setzte sich im vergangenen Jahr aus fünf Mitgliedern zusammen. Den Vorsitz hielt Jürgen Fitschen als Aufsichtsratsvorsitzender inne. Die weiteren Mitglieder waren Matthias Hünlein, Hildegard Müller, Dr. Ariane Reinhart und Clara-Christina Streit. Der Präsidial- und Nominierungsausschuss kam 2023 zweimal zusammen (März und April).

In einer Videokonferenz am **8. März 2023** befasste sich der Ausschuss mit der Besetzung der CHRO-Vorstandsposition sowie mit Vergütungsthemen des Vorstands. Den Beratungen zu Personalthemen des Vorstands war am **14. Februar 2023**

eine Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren über die Anpassungen in den Dienstverträgen mit einer Empfehlung zur Entscheidung im Aufsichtsrat vorausgegangen.

Nach einer Besprechung zur Zielerreichung in der variablen Vergütung des STIP (Short-Term-Incentive-Plan) für das Geschäftsjahr 2022 und der LTIP (Long-Term-Incentive-Plan) Tranche 2019 beschloss der Ausschuss die Empfehlung an den Aufsichtsrat, die Auszahlungsbeträge entsprechend den vorgelegten Ergebnissen festzulegen.

Weiterhin beriet und verabschiedete der Ausschuss die Nominierungsempfehlungen zur Besetzung der Aufsichtsratsmandate anlässlich der Hauptversammlung am 17. Mai 2023.

Am **28. April 2023** beriet der Präsidial- und Nominierungsausschuss im Wege einer Videokonferenz unter anderem über die Geschäftsverteilung innerhalb des Vorstands. Der Ausschuss sprach an den Aufsichtsrat die Empfehlung aus, Ruth Werhahn in die CHRO-Position des Vorstands zu berufen. Ein weiteres Thema waren mögliche Nachfolgeplanungen zu Aufsichtsratsmandaten in der Hauptversammlung 2025.

Im schriftlichen Verfahren am **2. Mai 2023** traf der Ausschuss zwei Entscheidungen zu vertraglichen Regelungen mit Vorstandsmitgliedern sowie zur Anpassung der Geschäftsverteilung. Damit einher ging die entsprechende Empfehlung zur Beschlussfassung an den Aufsichtsrat.

#### **Governance- und Nominierungsausschuss (ab 17. Mai 2023)**

Der Governance- und Nominierungsausschuss bestand im vergangenen Jahr aus drei Mitgliedern. Den Vorsitz hielt Clara-Christina Streit als Aufsichtsratsvorsitzende inne. Die weiteren Mitglieder waren Vitus Eckert und Dr. Ariane Reinhart. Der Governance- und Nominierungsausschuss kam im Geschäftsjahr dreimal zusammen (Juli, September, November).

In einer Videokonferenz am **31. Juli 2023** befasste sich der Ausschuss mit der Effektivitätsprüfung des Aufsichtsrats und der unterstützenden Einbindung eines externen Beratungsunternehmens. Der Ausschuss diskutierte über ein Performance-Management im Gremium sowie über die obligatorische Nachfolgeplanung im Aufsichtsrat. Bei der obligatorischen Nachfolgeplanung für den Vorstand beriet der Ausschuss ebenfalls über die Einbindung erfahrener externer Personalberater. Darüber hinaus befasste sich das Gremium mit einer Permanent Education Agenda, um dem Aufsichtsrat eine Auswahl von geeigneten Weiterbildungsveranstaltungen empfehlen zu können.

In der Sitzung am **6. September 2023** befasste sich der Ausschuss mit der Nachfolgeplanung für den Vorstand. Die

Ausschussmitglieder verständigten sich mit Unterstützung eines Personalberaters auf Kompetenz- und Qualifikationsprofile, die bei den Market-Mappings Anwendung finden sollen. Der Ausschuss empfahl dem Aufsichtsrat, für die bestehenden Managementfunktionen eine Namensliste zu erstellen, die das Aufsichtsratsgremium im Bedarfsfall in die Lage versetzt, auf potenzielle Personen zuzugehen.

In der Sitzung am **30. November 2023** beriet das Gremium über die Ergebnisse des vom Aufsichtsrat im November durchgeführten Suitability Assessment. Darin hatten die Aufsichtsratsmitglieder im Wege der Selbsteinschätzung Angaben zum Qualifikations- und Kompetenzprofil sowie zu den sonstigen Governance-Anforderungen vorgenommen. Auf dieser Grundlage wurde das hinterlegte Qualifikations- und Kompetenzprofil des Aufsichtsrats bestätigt und ergänzt. Der Ausschuss vollzog die Angaben der Aufsichtsratsmitglieder nach und stellte fest, dass die Konformität mit den Governance-Regelungen vorliegt. Er sprach dem Aufsichtsrat eine Empfehlung zur Abgabe der jährlichen Entsprechenserklärung aus. Ferner empfahl er dem Aufsichtsrat die Mandatierung eines Beratungsunternehmens zur Begleitung der Effektivitätsprüfung des Aufsichtsrats.

Darüber hinaus befasste sich der Ausschuss mit der Offenlegung eines Interessenkonflikts eines Aufsichtsratsmitglieds. Im Kontext einer Ausschreibung über Beratungsleistungen sollte ein Unternehmen einbezogen werden, in dem das Aufsichtsratsmitglied eine Managementposition bekleidet. Der Ausschuss nahm die Erklärung des Aufsichtsratsmitglieds, nicht in das Ausschreibungsverfahren involviert zu sein, zur Kenntnis und entschied, dass das Unternehmen an der Ausschreibung teilnehmen kann. Ein Präjudiz für die erforderliche Zustimmung des Ausschusses zu einem gegebenenfalls abzuschließenden Vertrag war mit dieser Entscheidung nicht gegeben. Zudem befasste sich der Ausschuss mit Personalangelegenheiten des Vorstands.

#### **Personal- und Vergütungsausschuss (ab 17. Mai 2023)**

Der Personal- und Vergütungsausschuss setzte sich im vergangenen Jahr aus fünf Mitgliedern zusammen. Den Vorsitz hatte Dr. Ariane Reinhart inne. Die weiteren Mitglieder waren Vitus Eckert, Jürgen Fenk, Dr. Florian Funck und Clara-Christina Streit. Der Personal- und Vergütungsausschuss tagte im Geschäftsjahr dreimal (September und zweimal November).

In der Sitzung am **6. September 2023** befasste sich der Ausschuss mit dem Vorstandsvergütungssystem. Eine Überprüfung unter Hinzuziehung eines Vergütungsberaters ergab, dass sowohl die Konformität mit dem Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) als auch die Marktüblichkeit der Vergütungsbestandteile vorliegt.

Ausgehend von der Regelkonformität des Vorstandsvergütungssystems diskutierte der Ausschuss am **16. November 2023** im Rahmen einer Videokonferenz über Handlungsfelder, die im Hinblick auf die Weiterentwicklung der variablen Vergütung in einem angepassten Vergütungssystem Berücksichtigung finden könnten, um diese dann 2025 der Hauptversammlung zur Billigung vorzulegen zu können.

In der Sitzung am **30. November 2023** überprüfte der Ausschuss die Vorstandsvergütung auf Marktüblichkeit. Dabei zog das Gremium Marktdaten und die Expertise eines Vergütungsberaters hinzu. Der Ausschuss stellte fest, dass die Vergütung der Vorstandsmitglieder die marktübliche Vergütung nicht übersteigt, und empfahl dem Aufsichtsrat, die Angemessenheit der Vergütung der Vorstandsmitglieder zu bestätigen. Weiterhin beriet der Ausschuss über die variable Vergütung des Vorstands (STIP und LTIP). Für den STIP sprach der Ausschuss dem Aufsichtsrat die Empfehlung aus, mit den Vorstandsmitgliedern jeweils ein Individualziel zu vereinbaren.

### Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat der Vonovia SE verpflichten sich den Prinzipien einer guten Corporate Governance. Dazu haben sich die Mitglieder des Aufsichtsrats auch im Berichtsjahr mit dem Deutschen Corporate Governance Kodex beschäftigt. Am 12. Dezember 2023 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Abgabe der Entsprechenserklärung nach § 161 AktG beschlossen. Darüber hinaus berichtet der Vorstand zugleich auch für den Aufsichtsrat in der Erklärung zur Unternehmensführung über die Corporate Governance bei Vonovia. Beide Erklärungen werden vom Unternehmen auf der Webseite der Gesellschaft dauerhaft zur Einsicht eingestellt.

### Abschlussprüfung

Die von der Hauptversammlung am 17. Mai 2023 zum Prüfer der Abschlüsse des Geschäftsjahres 2023 gewählte PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Essen, hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Vonovia SE zum 31. Dezember 2023 sowie den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die nichtfinanzielle Konzernklärung, die in einem separaten Abschnitt im zusammengefassten Lagebericht enthalten ist, wurde einer gesonderten betriebswirtschaftlichen Prüfung nach ISAE 3000 mit begrenzter Sicherheit durch die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Essen, unterzogen. Bestandteil der Jahresabschlussprüfung war gemäß § 317 Abs. 4 HGB auch die Prüfung des Risikofrüherkennungssystems der Vonovia SE.

Der Abschlussprüfer hatte gegenüber dem Vorsitzenden des Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschusses seine Unabhängigkeit bestätigt und erklärt, dass keine Umstände vorlagen, die Anlass geben, seine Befangenheit anzunehmen. Der Prüfungsauftrag war an die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Essen, durch den Vorsitzenden des Prüfungsausschusses aufgrund des Beschlusses des Ausschusses und der Wahl des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung erteilt worden.

Der Jahresabschluss wurde vom Vorstand nach den deutschen handelsrechtlichen und aktienrechtlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung aufgestellt. Der Konzernabschluss wurde vom Vorstand nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie nach den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden Vorschriften.

Für den Jahresabschluss und den Konzernabschluss hat die Vonovia SE einen zusammengefassten Lagebericht nach den Vorgaben der §§ 315, 298 Abs. 2 HGB aufgestellt. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben den Jahresabschluss, den Konzernabschluss nebst zusammengefasstem Lagebericht sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers rechtzeitig erhalten. Auf Basis der Vorbefassung und Prüfung durch den Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss, über die der Vorsitzende des Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschusses dem Aufsichtsrat Bericht erstattet hat, hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahresabschluss, dem Konzernabschluss, dem zusammengefassten Lagebericht der Vonovia SE für das Geschäftsjahr 2023 und mit dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns befasst. In Bezug auf die gemäß dem CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz zu veröffentlichende nichtfinanzielle Erklärung hat der Aufsichtsrat seine Prüfpflicht wahrgenommen.

Der Abschlussprüfer erläuterte sowohl in der gemeinsamen Sitzung am 14. März 2024 mit dem Prüfungsausschuss als auch in der Sitzung des Aufsichtsrats am 14. März 2024 die Ergebnisse seiner Prüfung einschließlich der Prüfungsschwerpunkte und hierbei der besonders wichtigen Prüfungssachverhalte, der sogenannten Key Audit Matters. Die Prüfungsschwerpunkte sowie die im Bestätigungsvermerk dargelegten Key Audit Matters wurden vom Abschlussprüfer im Rahmen seiner Unabhängigkeit im 2. Halbjahr 2023 festgelegt und sind mit dem Prüfungsausschuss bereits im Vorfeld einvernehmlich erörtert worden.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte waren im Geschäftsjahr 2023 mit Blick auf den Konzernabschluss die Bewertung der Investment Properties, die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte und die Bewertung der in Entwicklung und in Bau befindlichen Immobilien. Als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt für den Einzelabschluss

stellt sich die Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen vor dem Hintergrund der gestiegenen Zinslandschaft dar.

Unsere Fragen wurden vom Abschlussprüfer ausführlich beantwortet. Nach eingehender Prüfung sämtlicher Vorlagen ergaben sich für uns keine Einwendungen. Dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers stimmten wir deshalb zu. Am 14. März 2024 billigten wir entsprechend dem Vorschlag des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Vonovia SE nebst zusammengefasstem Lagebericht. Damit ist der Jahresabschluss festgestellt.

### Vergütungsbericht

Vorstand und Aufsichtsrat haben einen Bericht über die im Geschäftsjahr 2023 den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats gewährte und geschuldete Vergütung erstellt. Der Vergütungsbericht wurde durch den Abschlussprüfer auf die gesetzlich erforderlichen Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG geprüft. Über die gesetzlichen Anforderungen hinaus erfolgte durch PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Essen, auch eine inhaltliche Prüfung. Der Vergütungsbericht mit dem Prüfungsvermerk von PwC wurde auf der Webseite der Gesellschaft veröffentlicht.

### Dividende

Der Aufsichtsrat hat den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Dabei wurden insbesondere die Liquidität der Gesellschaft bzw. der Gruppe, die steuerlichen Aspekte sowie die Finanz- und die Investitionsplanung berücksichtigt. Wir schließen uns nach der Prüfung dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands an, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023 eine Dividende in Höhe von 0,90 € je Aktie bzw. auf die Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2023 insgesamt 733.180.498,20 € an die Aktionäre auszuschütten und den verbleibenden Betrag auf neue Rechnung vorzutragen oder für weitere Dividenden auf zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigte Aktien zu verwenden, die über jene zum 31. Dezember 2023 hinausgehen.

Wie für die vorherigen Geschäftsjahre einschließlich 2022 soll auch wieder für die Dividende des Geschäftsjahres 2023, zahlbar nach der Hauptversammlung im Mai 2024, die Wahl einer Sachdividende in Aktien gegeben werden, soweit dies aus Sicht von Vorstand und Aufsichtsrat im Interesse der Gesellschaft und ihrer Aktionäre liegt.

### Personalia

Im Vorstand gab es im Berichtsjahr folgende Veränderungen: Mit Wirkung zum 1. Juli 2023 schied Helene von Roeder auf

eigenen Wunsch aus dem Vorstand aus. Mit Wirkung zum 1. Oktober 2023 trat Ruth Werhahn in den Vorstand ein. Sie verantwortet als Chief Human Resources Officer (CHRO) das neu geschaffene Personalressort.

Im Aufsichtsrat gab es im Berichtsjahr folgende Veränderungen: Mit Ablauf der Hauptversammlung am 17. Mai 2023 schieden aus dem Aufsichtsrat der bis dahin dem Gremium vorstehende Jürgen Fitschen, sein Stellvertreter Prof. Dr. Edgar Ernst und Daniel F. Just aus. Im Namen des Aufsichtsratsgremiums bedanke ich mich bei den ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitgliedern für das langjährige Engagement sowie die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit.

Auf der Hauptversammlung zum neuen Mitglied des Aufsichtsrats bestellt wurde Dr. Daniela Gerd tom Markotten. Den Vorsitz des Aufsichtsrats übernahm mit der konstituierenden Aufsichtsratssitzung am 17. Mai 2023 Clara-Christina Streit, den stellvertretenden Vorsitz Vitus Eckert. Mit Abschluss der Aufsichtsratssitzung reduzierte sich die Zahl der Mitglieder im Aufsichtsrat von zwölf auf zehn.

### Schlusswort

Im Namen des Aufsichtsrats danke ich dem Vorstand für seine erneut erfolgreiche Führung des Unternehmens durch ein herausforderndes Geschäftsjahr. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir für ihr besonderes Engagement, mit dem sie für unsere Kundinnen und Kunden und Partner da waren. Bei den Arbeitnehmervertretungen bedanken wir uns für die weiterhin konstruktive Zusammenarbeit.

Bochum, den 14. März 2024

Für den Aufsichtsrat



Clara-Christina Streit

# Vorstand

Dem Vorstand der Vonovia SE gehörten zum 31. Dezember 2023 fünf Mitglieder an.



**Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstands**

Rolf Buch ist seit 2013 als Chief Executive Officer Mitglied und Vorsitzender des Vorstands der Vonovia SE.

Nach einer Lehre zum Bankkaufmann und dem Maschinenbau- und Betriebswirtschaftsstudium begann er 1991 seine Laufbahn als Assistent der Geschäftsleitung bei der Bertelsmann Distribution GmbH in Gütersloh. 1996 stieg er zum Geschäftsführer der Bertelsmann Services France auf und wurde 2002 Mitglied des Vorstands der arvato AG. 2008 wurde er zum Vorsitzenden des Vorstands der arvato AG und zum Mitglied des Vorstands der Bertelsmann SE & Co. KGaA berufen.

2013 wurde er Vorsitzender des Vorstands (CEO) der heutigen Vonovia SE. Nach seinem Amtsantritt führte Rolf Buch Vonovia an die Börse. 2015 stieg die Vonovia SE in den deutschen Leitindex DAX 30 (heute: DAX 40) auf. Das Unternehmen ist das größte Immobilienunternehmen in Europa.

Rolf Buch ist Mitglied des Präsidiums des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen GdW, Vizepräsident des Zentralen Immobilien Ausschusses ZIA und des Deutschen Verbands für Wohnungswesen und Städtebau sowie Mitglied des Vorstands der European Public Real Estate Association EPRA in Brüssel und Moderator des Initiativkreises Ruhr.



**Arnd Fittkau, Mitglied des Vorstands**

Als Chief Rental Officer ist Arnd Fittkau seit Mai 2019 Mitglied des Vorstands der Vonovia SE.

Arnd Fittkau begann, nach einem Führungskräfte-nachwuchsprogramm der MAN Gutehoffnungshütte AG (1992-1996), seine berufliche Laufbahn in verschiedenen Controlling-Funktionen, zunächst bei der MAN AG in München, bei der Hochtief AG in Essen und ab 2002 bei der heutigen Vonovia. Ab 2005 war er drei Jahre lang bei der GAGFAH Group als Head of Controlling tätig. Seit 2008 führte Arnd Fittkau mehrere Geschäftsführermandate in Tochtergesellschaften an verschiedenen Standorten wie Bochum, München, Frankfurt und Gelsenkirchen. Zuletzt bekleidete er seit Anfang März 2018 die Rolle des Generalbevollmächtigten der Vonovia SE und fungierte als Vorsitzender der Regionalgeschäftsführungen.



### **Philip Grosse, Mitglied des Vorstands**

Philip Grosse ist seit Januar 2022 als Chief Financial Officer Mitglied des Vorstands der Vonovia SE.

Nach seinem Betriebswirtschaftsstudium war er von 1997 bis 2012 in Frankfurt und London im Bereich Investment Banking tätig, zuletzt als Managing Director und Head of Equity Capital Markets Germany & Austria bei der Credit Suisse. Seit 2013 war Philip Grosse in führenden Positionen mit Schwerpunkt Corporate Finance und Investor Relations für die Deutsche Wohnen Gruppe tätig. 2016 wurde er als CFO in den Vorstand von Deutsche Wohnen bestellt.



### **Daniel Riedl, Mitglied des Vorstands**

Seit Mai 2018 ist Daniel Riedl als Chief Development Officer Mitglied des Vorstands der Vonovia SE.

Daniel Riedl ist studierter Handelswissenschaftler und Fellow der Royal Institution of Chartered Surveyors. Bereits in den Jahren 2004 bis 2011 stand Daniel Riedl an der Spitze der BUWOG, von 2008 bis 2014 war er Mitglied des Vorstands der IMMOFINANZ AG. Von Anfang 2012 bis Oktober 2013 war er als Vorsitzender des BUWOG-Aufsichtsrats tätig. Im November 2013 wurde Daniel Riedl zum CEO der BUWOG Group ernannt. Er führte die BUWOG über die Abspaltung von der IMMOFINANZ AG erfolgreich an die Börse und war bis zum Delisting Ende 2018 deren Vorstandsvorsitzender.



### **Ruth Werhahn, Mitglied des Vorstands**

Als Chief Human Resources Officer (CHRO) ist Ruth Werhahn am 1. Oktober 2023 in den Vorstand der Vonovia SE eingetreten.

Ruth Werhahn war seit 2018 Mitglied des Vorstands und Arbeitsdirektorin der TÜV Rheinland AG. Neben dem Personalressort verantwortete sie die internationalen Regionen, die die geschäftsbereichsübergreifenden Aktivitäten des technischen Prüfdienstleisters koordinieren.

Die Juristin begann ihre berufliche Tätigkeit im Jahr 2000 im Personalbereich der Düsseldorfer Veba AG. Seit 2001 war sie in verschiedenen Positionen im neu entstandenen E.ON-Konzern tätig. So war sie von 2004 bis Ende 2007 Leiterin des zentralen Stabs für den Vorstand und Aufsichtsrat, bevor sie 2008 in die Geschäftsführung der E.ON Nordic AB im schwedischen Malmö wechselte und dort u. a. die Geschäftsentwicklung sowie Mergers & Acquisitions übernahm. Von 2010 bis 2013 leitete sie den Aufbau des neuen Geschäftsfelds Elektromobilität im E.ON-Konzern. Im Jahr 2013 kehrte Ruth Werhahn in die Personalfunktion zurück und übernahm in der Folge die Leitung der Personalarbeit des Deutschlandgeschäfts der E.ON SE.

# Aufsichtsrat

Der aktuelle Aufsichtsrat besteht aus zehn Mitgliedern. Seit der Hauptversammlung am 17. Mai 2023 betragen die Amtszeiten zwischen einem Jahr und vier Jahren.

## **Clara-Christina Streit**

Vorsitzende (seit 17. Mai 2023)

Aufsichts- und Verwaltungsrätin in deutschen und internationalen Unternehmen

## **Jürgen Fitschen (bis 17. Mai 2023)**

Vorsitzender

Senior Advisor der Deutsche Bank AG

## **Vitus Eckert**

Stellvertretender Vorsitzender (seit 17. Mai 2023)

Rechtsanwalt, Partner der Wess Kux Kispert & Eckert Rechtsanwälts GmbH

## **Prof. Dr. Edgar Ernst (bis 17. Mai 2023)**

Stellvertretender Vorsitzender

Selbstständiger Unternehmensberater

## **Jürgen Fenk**

Managing Director der Eastdil Secured GmbH

## **Dr. Florian Funck**

Mitglied der Geschäftsführung (CFO) der Franz Haniel & Cie. GmbH

## **Dr. Ute Geipel-Faber**

Mitglied in deutschen Aufsichtsräten und internationalen Beiräten

## **Dr. Daniela Gerd tom Markotten (seit 17. Mai 2023)**

Vorstand Digitalisierung & Technik der Deutsche Bahn AG

## **Matthias Hünlein**

Managing Director der Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH

## **Daniel Just (bis 17. Mai 2023)**

Vorsitzender des Vorstands der Bayerischen Versorgungskammer i.R.

## **Hildegard Müller**

Präsidentin des Verbands der Automobilindustrie e. V.

## **Dr. Ariane Reinhart**

Mitglied des Vorstands der Continental AG

## **Christian Ulbrich**

President and Chief Executive Officer Jones Lang LaSalle Incorporated

## Ausschüsse des Aufsichtsrats

### **Governance- und Nominierungsausschuss (seit 17. Mai 2023)**

Clara-Christina Streit, Vorsitzende

Vitus Eckert

Dr. Ariane Reinhart

### **Personal- und Vergütungsausschuss (seit 17. Mai 2023)**

Dr. Ariane Reinhart, Vorsitzende

Jürgen Fenk

Dr. Florian Funck

Clara-Christina Streit

### **Präsidial- und Nominierungsausschuss (bis 17. Mai 2023)**

Jürgen Fitschen, Vorsitzender

Matthias Hünlein

Hildegard Müller

Dr. Ariane Reinhart

Clara-Christina Streit

### **Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss**

Dr. Florian Funck, Vorsitzender (seit 17. Mai 2023)

Prof. Dr. Edgar Ernst, Vorsitzender (bis 17. Mai 2023)

Vitus Eckert

Jürgen Fenk (bis 17. Mai 2023)

Dr. Ute Geipel-Faber (seit 17. Mai 2023)

Matthias Hünlein (seit 17. Mai 2023)

### **Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss**

Jürgen Fenk, Vorsitzender (seit 17. Mai 2023)

Jürgen Fitschen (bis 17. Mai 2023)

Dr. Ute Geipel-Faber (bis 17. Mai 2023)

Dr. Daniela Gerd tom Markotten (seit 17. Mai 2023)

Daniel Just (bis 17. Mai 2023)

Hildegard Müller (seit 17. Mai 2023)

Clara-Christina Streit, Vorsitzende (bis 17. Mai 2023)

Christian Ulbrich

# Corporate Governance

In der Erklärung zur Unternehmensführung (zugleich Corporate-Governance-Bericht) berichten wir für das abgelaufene Geschäftsjahr gemäß §§ 289f, 315d HGB bzw. gemäß Grundsatz 23 des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK, in der aktuellen Fassung vom 28. April 2022) über die Prinzipien der Unternehmensführung und zur Corporate Governance.

Die Erklärung beinhaltet die Entsprechenserklärung, die Angabe zu Unternehmensführungspraktiken, die Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie wesentliche Corporate-Governance-Strukturen. Die Erklärung ist auch auf der [Internetseite](#) öffentlich zugänglich. Gemäß § 317 Abs. 2 Satz 6 HGB sind die Angaben nach §§ 289f, 315d HGB nicht in die Prüfung durch den Abschlussprüfer einbezogen.

## Grundlagen

### Grundverständnis

Heute zeichnet sich eine erfolgreiche Unternehmenstätigkeit vor allem durch die Akzeptanz des Geschäftsmodells bei allen relevanten Interessengruppen aus, seien es die Kunden, die Zivilgesellschaft und Öffentlichkeit, die Kapitalgeber oder die Geschäftspartner. Dabei nehmen die Integrität von Managementhandlungen und die Nachhaltigkeit von Geschäftsmodellen sowie die Wahrnehmung gesellschaftlicher Verantwortung eine zunehmend entscheidende Rolle ein. Dies gilt ohne Abstriche auch für die Immobilienwirtschaft.

Jedes Fehlverhalten von Unternehmensführungen führt regelmäßig auch zu einer gesetzlichen Verschärfung der Regeln zur Corporate Governance, wie dies z. B. mit dem Finanzmarktintegritätsstärkungsgesetz (FISG) erfolgt ist. Um die Stärkung des Vertrauens in den deutschen Finanzmarkt sicherzustellen, ist u. a. die Pflicht zur Errichtung eines angemessenen und wirksamen Internen Kontrollsystems (IKS) sowie eines entsprechenden Risikomanagementsystems (RMS) für börsennotierte Aktiengesellschaften eingeführt worden.

Wir bei Vonovia verstehen unter Corporate Governance deshalb die verantwortungsbewusste Leitung und Überwachung eines Unternehmens. Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich umfassend zu den Prinzipien der Corporate Governance, wie diese im Deutschen Corporate Governance Kodex niedergelegt sind.

### Maßstäbe der Unternehmensführung

Diese Grundsätze stellen die Grundlage für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg und damit die Richtschnur für das Verhalten im Führungs- und Unternehmensalltag dar. Eine gute Corporate Governance stärkt das Vertrauen unserer Aktionäre, Geschäftspartner, Mitarbeiter und auch der Öffentlichkeit in die Vonovia SE. Sie erhöht die Unternehmenstransparenz und stärkt die Glaubwürdigkeit unserer Unternehmensgruppe.

Vorstand und Aufsichtsrat wollen mit einer ausgewogenen Corporate Governance die Wettbewerbsfähigkeit der Vonovia SE sichern, das Vertrauen des Kapitalmarkts und der Öffentlichkeit in das Unternehmen stärken und den Unternehmenswert nachhaltig steigern. Corporate Governance, das Handeln nach den Prinzipien verantwortungsvoller, an nachhaltiger Wertschöpfung orientierter Unternehmensführung, ist für die Vonovia Gruppe ein umfassender Anspruch, der alle Bereiche des Unternehmens einbezieht.

Als große Immobiliengesellschaft sind wir uns der besonderen Bedeutung unseres unternehmerischen Verhaltens für die Gesellschaft bewusst. Transparente Berichterstattung und Unternehmenskommunikation, eine an den Interessen aller am Unternehmen interessierten Parteien ausgerichtete Unternehmensführung, die vertrauensvolle Zusammenarbeit sowohl von Vorstand und Aufsichtsrat als auch der Mitarbeiter untereinander sowie die Einhaltung geltenden Rechts sind wesentliche Eckpfeiler der Unternehmenskultur.

Über einen Code of Conduct stecken wir den ethisch-rechtlichen Rahmen ab, innerhalb dessen wir handeln und den wirtschaftlichen Erfolg sichern wollen. Im Vordergrund steht ein fairer Umgang miteinander, aber insbesondere auch ein fairer Umgang mit unseren Mietern, Geschäftspartnern und Kapitalgebern. Der Code of Conduct legt dar, wie wir unsere ethisch-rechtliche Verantwortung als Unternehmen wahrnehmen, und ist Ausdruck unserer Unternehmenswerte.

### Grundlegendes zur Unternehmensverfassung

Die Bezeichnung Vonovia umfasst die Vonovia SE und ihre Konzerngesellschaften. Vonovia ist eine europäische Gesellschaft (SE) gemäß deutschem Aktiengesetz, SE-Gesetz und SE-Verordnung mit dem Sitz in Bochum. Sie hat drei Organe: Hauptversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand. Deren Aufgaben und Befugnisse ergeben sich aus der SE-Verordnung (SE-VO), dem Aktiengesetz (AktG) und der Satzung. Die Aktionäre als die Eigentümer des Unternehmens üben ihre Rechte in der Hauptversammlung aus.

Die Vonovia SE ist nach dem sogenannten dualistischen Führungsprinzip mit einem Aufsichtsrat und einem Vorstand organisiert. Im dualen Führungssystem sind Geschäftsleitung und Geschäftskontrolle streng voneinander getrennt, sodass eine gleichzeitige Mitgliedschaft in beiden Organen ausgeschlossen ist. Aufgaben und Verantwortlichkeiten der Organe sind gesetzlich im AktG jeweils klar festgelegt. In Übereinstimmung mit den maßgeblichen Gesetzen, insbesondere der SE-VO und dem SE-Beteiligungsgesetz, setzt sich der Aufsichtsrat nur aus Vertretern der Aktionäre zusammen. Das höchste Vertretungsgremium der Arbeitnehmer ist der Konzernbetriebsrat. Zudem wurde ein SE-Betriebsrat auf Ebene der Vonovia SE gebildet.

Vorstand und Aufsichtsrat einer in Deutschland börsennotierten Gesellschaft sind gesetzlich verpflichtet (§ 161 AktG), einmal jährlich zu erklären, ob den amtlich veröffentlichten und zum Erklärungszeitpunkt maßgeblichen Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex entsprochen wurde und wird. Die Unternehmen sind außerdem verpflichtet zu erklären, welche Empfehlungen des Kodex nicht angewendet wurden oder werden und warum nicht. Die aktuelle Entsprechenserklärung ist für mindestens fünf Jahre gültig; die nicht mehr aktuellen Entsprechenserklärungen sind auf der Internetsei-

te der Gesellschaft zugänglich. Sofern der Abschlussprüfer feststellen sollte, dass eine unrichtige Entsprechenserklärung besteht, informiert er darüber den Aufsichtsrat und auch in seinem Prüfungsbericht.

Der Vorstand berichtet in seiner Erklärung zugleich auch für den Aufsichtsrat, gemäß § 289f HGB und gemäß Grundsatz 23 DCGK 2022, über wichtige Aspekte der Unternehmensführung.

## Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zum DCGK

Vorstand und Aufsichtsrat der Vonovia SE haben am 12. Dezember 2023 erklärt, dass seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung am 9. Dezember 2022 sämtlichen vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der am 27. Juni 2022 veröffentlichten Fassung entsprochen wurde und künftig entsprochen wird, mit Ausnahme von Ziffer G. 13 Satz 2.

Gemäß G.13 Satz 2 DCGK sollen Abfindungszahlungen im Falle eines nachvertraglichen Wettbewerbsverbots auf die Karenzentschädigung angerechnet werden. Aus Bestandschutzgründen wird diese Empfehlung derzeit in einem Fall noch nicht umgesetzt. Bei Vertragsverlängerungen und künftigen Vertragsschlüssen wird der Empfehlung G.13 Satz 2 DCGK entsprochen.

## Aktionäre und Hauptversammlung

**Aktionärsinformation:** Aktionäre können sich auf unserer Internetseite rechtzeitig und umfassend über unser Unternehmen informieren und aktuelle wie auch historische Unternehmensdaten abrufen. Vonovia veröffentlicht dort u. a. regelmäßig die gesamte Finanzberichterstattung, wesentliche Informationen über die Organe der Gesellschaft (einschließlich der aktuellen Lebensläufe), die Corporate-Governance-Dokumentation (Entsprechenserklärung und Governance-relevante Richtlinien und Selbstverpflichtungen), ad-hoc-pflichtige Informationen sowie Pressemitteilungen. Die Gesellschaft initiiert und unterstützt einen strukturierten Austausch mit den dem Unternehmen verbundenen Gruppen, insbesondere Mitarbeitern, Kunden und Aktionären von Vonovia (z. B. durch Kundenzufriedenheitsanalysen und geeignete Formate, wie Corporate-Governance-Roadshows, zur Einbindung der unterschiedlichen Stakeholdergruppen).

**Directors' Dealings:** Informationen gemäß Art. 19 der Markt-Missbrauchs-Verordnung über meldepflichtige Wertpapiergeschäfte der Führungskräfte (Directors' Dealings/

Managers' Transactions) werden von Vonovia gemäß der Verordnung umgehend publiziert und auf der Internetseite einsehbar gemacht, wo auch der Aktienbesitz je Organmitglied ausgewiesen ist.

**Finanzkalender:** Über die Publikations-, Konferenz- und Informationstermine, Roadshows und den Zeitpunkt der jährlichen Hauptversammlung können sich Aktionäre und Finanzadressaten mittels eines regelmäßig aktualisierten Finanzkalenders auf der Webseite frühzeitig informieren.

**Hauptversammlung und Stimmrechtsausübung:** Die Hauptversammlung entscheidet insbesondere über die Verwendung des Bilanzgewinns, die Entlastung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats, die Bestellung des Abschlussprüfers, Satzungsänderungen sowie bestimmte Kapitalmaßnahmen und wählt im Wege der Einzelwahl die Vertreter der Aktionäre in den Aufsichtsrat.

Unsere Aktionäre können ihr Stimmrecht selbst oder durch einen Bevollmächtigten ihrer Wahl oder aber durch einen weisungsgebundenen, von der Gesellschaft bestellten Vertreter ausüben. Unsere Aktionäre haben auch die Möglichkeit, ihre Stimmen im Wege der Briefwahl abzugeben; die Einzelheiten hierzu sind in der jeweiligen Einladung zur Hauptversammlung dargestellt.

Die gesamte Dokumentation zur Hauptversammlung sowie die Möglichkeit zur Vollmacht- und Weisungserteilung an den Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft sowie zur Abgabe der Briefwahl sind auf der Internetseite für jeden Aktionär rechtzeitig verfügbar.

Aufgrund der positiven Erfahrungen der letzten Jahre wurde für die Hauptversammlung 2023 die gesetzliche Möglichkeit der Abhaltung im virtuellen Format genutzt. Dieses Konzept wird von Vonovia weiterhin als sehr erfolgreich beurteilt. Im Geiste der Digitalisierung und Nachhaltigkeit ist der Hauptversammlung 2023 vorgeschlagen und von dieser beschlossen worden, den Vorstand beschränkt auf die nächsten zwei Jahre zu ermächtigen, die Hauptversammlung im virtuellen Format abzuhalten.

**Vergütung der Führungsorgane:** Gemäß Aktiengesetz und DCGK hat der Aufsichtsrat das von ihm beschlossene Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder der Hauptversammlung 2021 zur Billigung vorgelegt, die mit 87,75 % der Stimmen erteilt worden ist.

Die Vergütungsberichterstattung hat der Vorstand der Hauptversammlung 2023 vorgelegt. Mit 79,9 % ist der vom Abschlussprüfer geprüfte Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2022 gebilligt und sodann auf der Internetseite der Vonovia SE öffentlich gemacht worden.

Das Vergütungssystem des Aufsichtsrats der Vonovia SE ist in der Satzung geregelt. Es wurde gemäß den geltenden Vorgaben von der Hauptversammlung 2021 mit 99,34 % bestätigt.

## Der Aufsichtsrat

### Aufgaben und Zuständigkeiten

Der Aufsichtsrat bestellt, überwacht und berät den Vorstand und ist in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar eingebunden. Der Aufsichtsrat übt seine Tätigkeit nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung, seiner Geschäftsordnung und seiner Beschlüsse aus. Er besteht aus zehn Mitgliedern, von denen acht durch die Hauptversammlung 2023 gewählt worden sind. Mit den zwei durch die Hauptversammlung 2022 für drei Jahre gewählten Mitgliedern besteht nun eine über alle Mitglieder gestufte Amtszeit des Aufsichtsrats von einem Jahr bis zu vier Jahren.

Der Aufsichtsrat prüft den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht, der auch die nichtfinanzielle Konzernklärung enthält, und stellt diesen fest. Er prüft den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht auf Grundlage des vorbereitenden Berichts des Prüfungsausschusses und bestätigt diese. Über das Ergebnis der Prüfung berichtet der Aufsichtsrat schriftlich an die Hauptversammlung.

Dem Aufsichtsrat sitzt ein unabhängiges Mitglied vor. Gleiches gilt für die Ausschüsse, die der Aufsichtsrat gebildet hat.

Der Aufsichtsratsvorsitzende leitet die Sitzungen und koordiniert die Kommunikation. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben grundsätzlich gleiche Rechte und Pflichten. Beschlüsse des Aufsichtsrats werden vor allem in den Aufsichtsratssitzungen, bei Bedarf aber auch im schriftlichen Verfahren oder im Wege sonstiger Kommunikation gefasst. Halbjährlich finden mindestens zwei Sitzungen statt. Daneben kann im Bedarfsfall und auf Grundlage der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats jederzeit auf Antrag eines Mitglieds oder des Vorstands eine Sitzung des Aufsichtsrats oder seiner Ausschüsse einberufen werden.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen, wozu auch für das Unternehmen bedeutsame Nachhaltigkeitsfragen gehören. Sie sind in ihrer Gesamtheit mit der Immobilienwirtschaft als dem Sektor, in dem die Gesellschaft tätig ist, vertraut. Mindestens ein Mitglied des

Aufsichtsrats verfügt über Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung sowie ein weiteres Mitglied auf dem Gebiet der Abschlussprüfung.

Jedes Aufsichtsratsmitglied achtet darauf, dass ihm für die Wahrnehmung seines Mandats ausreichend Zeit zur Verfügung steht.

Kein Aufsichtsratsmitglied nahm zum Zeitpunkt dieser Erklärung eine Organfunktion oder Beratungsaufgaben bei einem wesentlichen Wettbewerber des Unternehmens wahr (siehe → [Vermeidung von Interessenkonflikten](#)).

Seit 2020 ist ein Regelprozess für Geschäfte mit nahestehenden Personen (sogenannte Related Party Transactions) im Unternehmen verankert. Dieser beinhaltet die regelmäßige Berichterstattung an die Hauptversammlung im Rahmen des Aufsichtsratsberichts. Der Aufsichtsrat wird zweimal im Jahr durch den Compliance-Report über die Auswertung der vom Konzern-Rechnungswesen erfassten Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen gemäß Aktiengesetz informiert. Die Mitglieder des Aufsichtsrats melden ihrerseits umgehend etwaige Geschäfte, die sie oder ihnen nahestehende Personen mit der Gesellschaft abschließen. Ergänzend erfolgt zum Ende des Geschäftsjahres eine darauf bezogene Datenerhebung. Für den Fall eines zustimmungspflichtigen Geschäfts hat der Aufsichtsrat bestimmt, dass zukünftig der Governance- und Nominierungsausschuss über die Zustimmung entscheiden soll. Vor einer etwaigen Befassung mit einem relevanten Geschäft wird die ordnungsgemäße Besetzung des Ausschusses geprüft und sichergestellt. Auch in diesem Berichtszeitraum wurden keine solchen Geschäfte erfasst.

### Selbstbeurteilung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat führt regelmäßig Effektivitätsprüfungen durch, die im Wechsel als Selbstevaluation und unter Einschaltung eines Moderators erfolgen.

Ende Dezember 2023 hat der Aufsichtsrat eine Evaluation unter Einbindung eines erfahrenen externen Beratungsunternehmens absolviert. Dem Aufsichtsrat ist bestätigt worden, dass die Gremienarbeit effizient ausgeübt wird (siehe → [Bericht des Aufsichtsrats](#)).

### Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat in seiner konstituierenden Sitzung nach der Hauptversammlung 2023 die Struktur seiner Arbeit in den Ausschüssen neu konturiert und aus seiner Mitte statt drei nun vier Ausschüsse gebildet, den Governance- und Nominierungsausschuss, den Personal- und Vergütungsausschuss, den Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss sowie den Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss. Weitere Ausschüsse werden bei Bedarf gebildet. Ausschüs-

se bestehen aus mindestens drei Mitgliedern des Aufsichtsrats (siehe → [Bericht des Aufsichtsrats](#)). Die Ausschüsse bereiten Themen vor, die im Aufsichtsrat zu besprechen bzw. zu beschließen sind. Darüber hinaus fassen sie Beschlüsse stellvertretend für den Gesamtaufichtsrat. Grundlage für die Ausschussarbeit war die Übertragung von Aufgaben und Kompetenzen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

Der **Governance- und Nominierungsausschuss** besteht aus der Vorsitzenden des Aufsichtsrats und mindestens zwei weiteren vom Aufsichtsrat zu wählenden Mitgliedern. Die Vorsitzende des Aufsichtsrats ist Vorsitzende des Governance- und Nominierungsausschusses. Gegenstand dieses Ausschusses sind insbesondere die Beratung über die Entsprechenserklärung und die Nachfolgeplanung, die Vorbereitung der Bestellung von Vorstandsmitgliedern sowie der Wahlvorschläge von Aufsichtsratsmitgliedern, die Verteilung von Zuständigkeiten und die Entscheidung im Falle von Rechts- einschließlich Darlehensgeschäften mit Organmitgliedern und Interessenkonflikten.

Der **Personal- und Vergütungsausschuss** besteht aus der Vorsitzenden des Aufsichtsrats oder ihrem Stellvertreter und mindestens zwei weiteren vom Aufsichtsrat zu wählenden Mitgliedern. Der Vorsitz des Personal- und Vergütungsausschusses wird durch die Ausschussmitglieder bestimmt. Dieser Ausschuss befasst sich insbesondere mit der Vorbereitung der Beratungen und Beschlüsse zum Vergütungssystem und zu der Personalstrategie sowie zu weiteren Vorstandsangelegenheiten.

Der Aufsichtsrat bestellt eines der Mitglieder des **Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschusses** zum Vorsitzenden des Ausschusses. Bei der Wahl der Ausschussmitglieder soll der Aufsichtsrat darauf achten, dass der Vorsitzende des Prüfungsausschusses über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontroll- und Risikomanagementsystemen und/oder in der Abschlussprüfung verfügt. Der Ausschussvorsitzende soll unabhängig und kein ehemaliges Vorstandsmitglied der Gesellschaft sein, dessen Bestellung weniger als zwei Jahre vor seiner Bestellung zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses endete. Der Aufsichtsratsvorsitzende soll nicht den Vorsitz im Prüfungsausschuss innehaben. In der Folge des FISG muss ein Ausschussmitglied über Erfahrung in der Rechnungslegung und eines über Erfahrung in der Abschlussprüfung verfügen. In der Person von Dr. Florian Funck als Chief Financial Officer der Franz Haniel & Cie. GmbH sowie durch Vitus Eckert als langjährigem Vorsitzenden von Aufsichts- und Verwaltungsräten in internationalen Unternehmen ist der Prüfungsausschuss sachverständig im Bereich Rechnungswesen bzw. Abschlussprüfung besetzt (siehe Tabelle → [Qualifikationsprofil des Aufsichtsrats](#)). Der Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss befasst sich insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungs-

prozesses, der Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionsystems, der Abschlussprüfung sowie der Compliance. Zur Rechnungslegung und Abschlussprüfung gehören auch die Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung. Jedes Mitglied des Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss kann über den Ausschussvorsitzenden unmittelbar bei den Leitern derjenigen Zentralbereiche, die den Prüfungsausschuss betreffen, Auskünfte einholen.

Der Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss beschließt anstelle des Aufsichtsrats über die Zustimmung zum Umgang mit Währungsrisiken, Zins-, Liquiditäts- und anderen Finanzrisiken und zum Umgang mit Kreditrisiken und über die Umsetzung der Fremdfinanzierungsgrundsätze.

Der Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über den Jahresabschluss (und ggf. den Konzernabschluss) vor und trifft anstelle des Aufsichtsrats die Vereinbarungen mit dem Abschlussprüfer (insbesondere die Erteilung des Prüfungsauftrags, die Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und die Honorarvereinbarung). Der Ausschuss trifft geeignete Maßnahmen, um die Unabhängigkeit und Prüfungsqualität des Abschlussprüfers zu beurteilen und zu überwachen, und soll mit ihm insbesondere die Einschätzung des Prüfungsrisikos, die Prüfungsstrategie, -planung und -ergebnisse diskutieren. Der Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss beschließt ferner anstelle des Aufsichtsrats über die Zustimmung zu Verträgen mit Abschlussprüfern über sogenannte Nichtprüfungsleistungen.

Der **Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss** besteht aus der Vorsitzenden des Aufsichtsrats oder ihrem Stellvertreter und mindestens zwei weiteren vom Aufsichtsrat zu wählenden Mitgliedern. Der Vorsitz des Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschusses wird durch die Ausschussmitglieder bestimmt. Der Ausschuss berät über Schwerpunktthemen im Zusammenhang mit der Unternehmensstrategie, mit Finanzangelegenheiten und mit Angelegenheiten der Nachhaltigkeit und bereitet Beschlüsse des Aufsichtsrats vor. Er berät und überwacht den Vorstand im Hinblick auf dessen Nachhaltigkeitsstrategie, insbesondere der Planung des strategischen Rahmens für alle konzernweiten Nachhaltigkeitsmaßnahmen einschließlich der Wechselwirkung von unternehmerischer Betätigung und mit dem Klimawandel verbundener Herausforderungen. Die Unterstützung von Aufsichtsrat und Vorstand erstreckt sich zudem auf die Grundsätze der Digitalisierung der Gesellschaft, einschließlich technologischer Innovation und Transformation. Der Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über folgende Angelegenheiten vor:

- > Grundsätze für Finanzierung und Investitionen, einschließlich Kapitalstruktur der Konzerngesellschaften und Dividendenzahlungen;
- > Grundsätze der Akquisitions- und Veräußerungspolitik, einschließlich des Erwerbs und der Veräußerung einzelner Beteiligungen von strategischer Bedeutung.

Der Finanzausschuss beschließt anstelle des Aufsichtsrats insbesondere allgemeine Leitlinien und Grundsätze zur Umsetzung der Finanzstrategie sowie über wesentliche Geschäfte hinsichtlich des Erwerbs und der Veräußerung von Immobilien sowie Gesellschaftsanteilen und der Unternehmensfinanzierung.

## Der Vorstand

### Aufgaben und Zuständigkeiten

Der Vorstand leitet das Unternehmen gemeinschaftlich und in eigener Verantwortung und zum Wohle des Unternehmensinteresses unter Beachtung der anwendbaren Rechtsvorschriften, der Satzung und der Geschäftsordnungen. Dies beinhaltet die Berücksichtigung der Belange der Aktionäre, der Arbeitnehmer und der sonstigen dem Unternehmen verbundenen Gruppen und interessierten Parteien.

Der Vorstand wird vom Aufsichtsrat überwacht und beraten. Er hat sich eine Geschäftsordnung gegeben und der Aufsichtsrat hat sie beschlossen. Der Vorstand hat einen Vorstandsvorsitzenden, der die Arbeit des Vorstands koordiniert und diesen gegenüber dem Aufsichtsrat vertritt.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend entsprechend den Grundsätzen einer gewissenhaften und getreuen Rechenschaft nach Maßgabe des Gesetzes und der vom Aufsichtsrat festgelegten Berichtspflichten.

Der Vorstand legt die strategische Ausrichtung des Unternehmens fest, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und setzt sie um. Dabei sorgt er auch für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen sowie der unternehmensinternen Richtlinien. Der Vorstand sorgt ferner für die Einhaltung eines angemessenen Risikomanagement- und Risikocontrolling-Systems. Für die dort einzubeziehenden Sozial- und Umweltfaktoren und damit verbundenen Risiken und Chancen sowie Auswirkungen trägt der Vorstandsvorsitzende die Ressortverantwortung.

Er legt dem Aufsichtsrat außerdem die Konzernplanung für das kommende Geschäftsjahr sowie die mittelfristige und strategische Planung, die auch nachhaltigkeitsbezogene Ziele umfasst, vor. Über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und der Entwicklung oder für die Leitung des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung

sind, sowie über etwaige auftretende Mängel in den Überwachungssystemen unterrichtet der Vorstandsvorsitzende die Aufsichtsratsvorsitzende unverzüglich.

Entscheidungen des Vorstands bedürfen bei bestimmten wichtigen Geschäften der Zustimmung des Aufsichtsrats. Geschäfte und Maßnahmen, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen, werden dem Aufsichtsrat bzw. im Rahmen der delegierten Kompetenz einem seiner Ausschüsse rechtzeitig vorgelegt. Die Vorstandsmitglieder sind verpflichtet, Interessenkonflikte dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen und die anderen Vorstandsmitglieder hierüber zu informieren.

Die Vorstandsmitglieder unterliegen einem umfassenden Wettbewerbsverbot. Vorstandsmitglieder dürfen Nebentätigkeiten, insbesondere Aufsichtsratsmandate in konzernfremden Gesellschaften, nur mit Zustimmung des Aufsichtsrats übernehmen.

Wesentliche Geschäfte zwischen dem Unternehmen einerseits und den Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahestehenden Personen oder ihnen persönlich nahestehenden Unternehmungen andererseits bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats. Das zur Bewertung dieser Geschäfte vom Aufsichtsrat eingerichtete interne Verfahren ist im Abschnitt → **Der Aufsichtsrat** dargelegt.

## Besetzung der Führungsorgane

Gemäß des Deutschen Corporate Governance Kodex sind der Aufsichtsrat und der Vorstand so zu besetzen, dass die Organe bzw. ihre Mitglieder insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen verfügen. Die Anforderungen wurden mit Inkrafttreten des CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes erweitert und gesetzlich fixiert. Der Aufsichtsrat hat die Kriterien und Ziele für die Besetzung der Leitungs- und Aufsichtsorgane unter Berücksichtigung der oben genannten Vorgaben wie folgt beschlossen:

### Besetzung des Aufsichtsrats

**Zusammensetzung:** Dem Aufsichtsrat der Vonovia SE als börsennotiertem, aber nicht mitbestimmungspflichtigem Unternehmen sollen zehn Mitglieder angehören, die in angemessener Zahl unabhängig im Sinne des Kodex sind. Alle Mitglieder sollen für die Wahrnehmung ihres Mandats ausreichend Zeit haben, sodass sie es mit der gebotenen Regelmäßigkeit und Sorgfalt wahrnehmen können.

Bei den Wahlvorschlägen zu neu zu besetzenden Aufsichtsratspositionen an die Hauptversammlung soll der Aufsichtsrat die fachlichen und persönlichen Voraussetzungen der zur

Wahl stehenden Kandidaten (siehe Tabelle → **Qualifikationsprofil des Aufsichtsrats**) umfassend geprüft haben sowie die persönlichen und geschäftlichen Beziehungen der Kandidaten zum Unternehmen, zu den Organen der Gesellschaft und zu wesentlich an der Gesellschaft beteiligten Aktionären offenlegen. Als wesentlich beteiligt gelten Aktionäre, die direkt oder indirekt mehr als 10 % der stimmberechtigten Aktien der Gesellschaft halten. Die Wahlvorschläge orientieren sich dabei nicht an der Zugehörigkeit des Kandidaten zu einer bestimmten am Unternehmen interessierten Partei.

Weitere allgemeine und nach dem im abgelaufenen Geschäftsjahr geltenden DCGK bestimmte Kriterien für die Zusammensetzung sind:

- > Dem Aufsichtsrat sollen nicht mehr als zwei ehemalige Mitglieder des Vorstands angehören.
- > Die Aufsichtsratsmitglieder sollen keine Organfunktion oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens ausüben.
- > Sofern ein (designiertes) Mitglied einem Vorstand einer börsennotierten Gesellschaft angehört, soll es insgesamt nicht mehr als zwei Aufsichtsratsmandate in konzernexternen börsennotierten Gesellschaften oder in Aufsichtsgremien von konzernexternen Gesellschaften wahrnehmen, die vergleichbare Anforderungen stellen.
- > Als Altersgrenze ist die Vollendung des 75. Lebensjahres zum Zeitpunkt der Wahl zum Aufsichtsrat festgelegt.

**Kompetenzprofil:** Der Aufsichtsrat der Vonovia SE soll so besetzt sein, dass eine qualifizierte Kontrolle und Beratung des Vorstands durch den Aufsichtsrat sichergestellt ist. Die zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagenen Kandidaten sollen aufgrund ihrer Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen in der Lage sein, die Aufgaben eines Aufsichtsratsmitglieds in einem börsennotierten und sich im internationalen Kapitalmarkt bewegenden Immobilienunternehmen wahrzunehmen. Hinsichtlich ihrer Persönlichkeit sollen sich die zur Wahl vorgeschlagenen Kandidaten durch Integrität, Professionalität und Leistungsbereitschaft auszeichnen. Ziel ist es, dass der Aufsichtsrat in der Gesamtbesetzung alle Kenntnisse und Erfahrungen vereint, die der Konzern für die operative und wirtschaftliche, zugleich nachhaltigkeitsbezogene Weiterentwicklung von Vonovia als wesentlich erachtet.

**Unabhängigkeit:** Dem Aufsichtsrat sollen nur nach seiner Einschätzung unabhängige Mitglieder angehören. Wesentliche und nicht nur vorübergehende Interessenkonflikte, z. B. durch Organfunktionen oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens, sollen vermieden werden. Ein Aufsichtsratsmitglied ist insbesondere auch dann nicht als unabhängig anzusehen, wenn es in einer persönlichen oder einer geschäftlichen Beziehung zu der Gesellschaft, deren Organen, einem kontrollierenden Aktionär oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen

steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen kann.

**Diversity:** Bei den Wahlvorschlägen soll der Aufsichtsrat zudem auf Vielfalt (Diversity) achten. Nach dem Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst setzt sich der Aufsichtsrat zu mindestens 30 % aus Frauen und zu mindestens 30 % aus Männern zusammen. Es soll weiterhin mindestens eine Frau Mitglied des Nominierungsausschusses sein. Der Aufsichtsrat von Vonovia soll beiden Kriterien im laufenden Zielzeitraum bis Ende 2026 entsprechen. Bei der Prüfung potenzieller Kandidaten für eine Neuwahl oder Nachbesetzung vakant werden der Aufsichtsratspositionen sind qualifizierte Frauen in den Auswahlprozess einzubeziehen und sollen bei den Wahlvorschlägen angemessen berücksichtigt werden.

**Zielerreichung:** Die voranstehend aufgeführten Ziele zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats sind erreicht. Die Anzahl weiblicher Mitglieder im Aufsichtsrat beträgt fünf Mitglieder (50 %). Clara-Christina Streit und Dr. Ariane Reinhart sind Mitglieder des Governance- und Nominierungsausschusses. Sämtliche zehn Mitglieder des Aufsichtsrats sind nach seiner Einschätzung unabhängig im Sinne der Ziffern C. 6 und C. 7 des DCGK. Kein Aufsichtsratsmitglied gehörte dem Vorstand der Gesellschaft an oder hat ein Näheverhältnis im Sinne der Ziffer C. 12 des DCGK zu einem wesentlichen Wettbewerber des Unternehmens. Der Vorsitzende des Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschusses ist sachverständig auf den Gebieten der Abschlussprüfung und Rechnungslegung. Die wesentlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen der Aufsichtsratsmitglieder sind in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst dargestellt.

## Qualifikationsprofil des Aufsichtsrats

Name	Unabhängigkeit	Geburtsjahr	Jahr der Bestellung	Nationalität	Schlüsselkompetenzen und Erfahrungsfelder*								
					Rechnungswesen, Finanzen	Immobilien	Strategie	Recht	Internat. Management, M&A, Kapitalmarkt	Investitionserfahrung	Digitalisierung, Cyber-Security	Nachhaltigkeit	
Jürgen Fitschen (Vorsitzender bis 17.5.2023)	ja	1948	2018	Deutsch	x		x	x		x			
Clara-Christina Streit (Vorsitzende ab 17.5.2023)	ja	1968	2013	Deutsch/U.S.	x		x		x		x	x	
Prof. Dr. Edgar Ernst	ja	1952	2013	Deutsch	x		x	x	x		x		
Vitus Eckert	ja	1969	2018	Österreichisch		x	x	x	x		x		
Jürgen Fenk	ja	1966	2022	Deutsch		x	x		x		x		x
Dr. Florian Funck	ja	1971	2014	Deutsch	x		x	x	x		x		
Dr. Ute Geipel-Faber	ja	1950	2015	Deutsch	x	x			x		x		x
Dr. Daniela Gerd tom Markotten	ja	1974	2023	Deutsch				x		x	x	x	x
Matthias Hünlein	ja	1961	2022	Deutsch		x	x		x		x		x
Daniel F. Just	ja	1957	2015	Deutsch	x	x	x				x		x
Hildegard Müller	ja	1967	2013	Deutsch	x		x	x				x	x
Dr. Ariane Reinhart	ja	1969	2016	Deutsch			x	x	x			x	x
Christian Ulbrich	ja	1966	2014	Deutsch		x	x		x		x	x	

\* Die Aufsichtsratsmitglieder konnten maximal fünf Kompetenzfelder benennen.

## Besetzung des Vorstands

**Zusammensetzung:** Der Vorstand der Vonovia SE besteht gemäß Satzung aus mindestens zwei Mitgliedern. Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder gemäß Satzung und Gesetz. Der Aufsichtsrat kann einen Vorsitzenden des Vorstands sowie einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands ernennen. Die Entscheidungen des Aufsichtsrats

über die Zusammensetzung des Vorstands sollen auf der Grundlage einer sorgfältigen Analyse der bestehenden und zukünftigen unternehmerischen Herausforderungen erfolgen. Der Vorstand der Vonovia SE soll so besetzt sein, dass er als Leitungsorgan die oben genannten grundlegenden Aufgaben umfassend und sicher wahrnehmen kann. Er soll in der Gesamtbesetzung alle Kenntnisse und Erfahrungen so miteinander vereinen, dass der Konzern die operati-

ven und wirtschaftlichen Ziele im Sinne der Aktionäre und der übrigen Stakeholder wirksam und nachhaltig verfolgen kann. Die Zugehörigkeitsdauer im Vorstand ist nicht auf einen bestimmten Zeitraum begrenzt, jedoch endet der Dienstvertrag eines Vorstands spätestens mit Vollendung des 67. Lebensjahres des Vorstandsmitglieds.

**Kompetenzprofil:** Ein neu bestelltes Vorstandsmitglied soll aufgrund seiner Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen in der Lage sein, die ihm zugeordneten Aufgaben in einem börsennotierten und sich im internationalen Kapitalmarkt bewegenden Immobilienunternehmen sicher wahrzunehmen. Es soll parallel zu einer guten fachlichen auch über eine grundlegende allgemeine Qualifikation verfügen und sich persönlich durch Integrität, Professionalität und Leistungsbereitschaft auszeichnen.

**Unabhängigkeit:** Der Vorstand soll seine Führungsaufgaben frei von Interessenkonflikten wahrnehmen. Organfunktionen oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens sollen vermieden werden.

**Diversity:** Bei der Suche für vakant werdende Vorstandspositionen soll der Aufsichtsrat qualifizierte Frauen in den Auswahlprozess einbeziehen und angemessen berücksichtigen. Das Geschlecht soll bei der Neubesetzung von Vorstandspositionen keine Rolle spielen. Der Aufsichtsrat hat für den Vorstand die Zielgrößenverpflichtung für den Frauenanteil von mindestens 20 % für den aktuell bis zum 31. Dezember 2026 laufenden Zeitraum beschlossen. Für die zwei Führungsebenen unterhalb des Vorstands besteht die Zielgrößenverpflichtung für den Frauenanteil von 30 % bis zum 31. Dezember 2026.

**Zielerreichung:** Die voranstehend aufgeführten Ziele zur Zusammensetzung des Vorstands sind voll erfüllt. Der Vorstand besteht aus einer Frau und vier Männern, die den Konzern mit ihrem Erfahrungs- und Kompetenzprofil angemessen führen können. Der Frauenanteil in den ersten beiden Vonovia Führungsebenen unterhalb des Vorstands beträgt zum Ende des Berichtsjahres 24,2 %. Die Zielquote von 30 % Frauenanteil bis zum 31. Dezember 2026 für beide Führungsebenen erfordert weiterhin eine noch konsequentere Nachfolgeplanung, um Frauen aktiv zu fördern und ihnen vor dem Hintergrund des geplanten Ausbaus technischer Dienstleistungen bei Vonovia Wege in Führungspositionen im technischen Bereich zu öffnen.

**Nachfolgeplanung:** Der Aufsichtsrat befasst sich kontinuierlich mit der langfristigen Nachfolgeplanung für Vorstand und Aufsichtsrat. Der Governance- und Nominierungsausschuss des Aufsichtsrats hat unter Einbindung eines Personalberatungsunternehmens einen Kandidaten-Pool für etwaige Nachbesetzungen in den Gremien erstellt. Grundlage hierfür

bildeten die Auswertungen von erfolgten Market-Mappings unter Berücksichtigung erstellter Qualifikationsprofile. Die Auflistungen von potenziellen Kandidaten werden weiterhin gepflegt, um fundierte Nachfolgeplanungen zu ermöglichen.

## Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand stimmt die strategische Ausrichtung des Unternehmens mit dem Aufsichtsrat ab und erörtert mit ihm turnusmäßig den Stand der Umsetzung der Unternehmensstrategie, die auch Nachhaltigkeitsthemen umfasst (siehe → **Strategie**). Außerdem unterrichtet der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig schriftlich und mündlich u. a. über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens. So erhält der Aufsichtsrat zeitnah und regelmäßig vom Vorstand detaillierte Unterlagen zur wirtschaftlichen Entwicklung und zur aktuellen Unternehmenssituation sowie halbjährlich einen Risikomanagement- sowie Compliance-Bericht, der sich mit den wichtigsten Risiken für das Geschäft bzw. dem Compliance-Management der Vonovia SE auseinandersetzt. Auf der Grundlage dieser Berichterstattung überwacht der Aufsichtsrat, im Rahmen der delegierten Kompetenzen auch seine Ausschüsse, die Geschäftsführung des Vorstands. Der Aufsichtsrat tagt regelmäßig ohne den Vorstand, soweit den Vorstand betreffende Personalangelegenheiten zu beraten sind. Zu den die Zusammenarbeit spiegelnden Vergütungsabreden siehe unter [☞ Vergütungsbericht](#).

## Vermeidung von Interessenkonflikten

Interessenkonflikte von Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat unverzüglich offenzulegen sind, traten im Berichtsjahr nicht auf. Beratungs- und Entscheidungsbedarf über Rechtsgeschäfte, insbesondere Kreditgeschäfte mit Organmitgliedern oder ihnen nahestehenden Personen, bestand nicht.

## Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist der von der Hauptversammlung gewählte Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer.

Den Jahresabschluss der Vonovia SE stellen wir nach den Vorschriften des HGB und des AktG, den Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) auf. Zusätzlich stellen wir entsprechend den Anforderungen

des HGB und des AktG einen zusammengefassten Lagebericht auf.

Die Rechnungslegung liegt in der Verantwortung des Vorstands. Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht werden vom Aufsichtsrat geprüft und festgestellt bzw. gebilligt.

Neben dieser Rechnungslegung für das Gesamtjahr erstellen wir für das 1. und 3. Quartal jeweils eine Zwischenmitteilung sowie nach Abschluss des Halbjahres einen Halbjahresbericht nach den Vorschriften des Wertpapierhandelsgesetzes.

Sowohl die Zwischenmitteilungen als auch der Halbjahresbericht werden vor ihrer Veröffentlichung vom Vorstand dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats vorgelegt und mit diesem erörtert.

Vonovia unterliegt gemäß den einschlägigen Regelungen des Aktien- und Handelsrechts besonderen Anforderungen an ein unternehmensinternes Risikomanagement. Daher reicht unser Risikomanagement von der Risikoinventur über die Risikoanalyse und -bearbeitung bis hin zu Maßnahmen zur Risikobegrenzung. Gemäß dem für börsennotierte Unternehmen geltenden § 317 Abs. 4 HGB beurteilt PricewaterhouseCoopers das Risikofrüherkennungssystem als Teil des Risikomanagementsystems im Rahmen der Abschlussprüfung. Darüber hinaus dokumentieren wir unternehmensweit einheitlich die internen Kontrollmechanismen und bewerten regelmäßig ihre Effektivität.

Im zusammengefassten Lagebericht geben wir entsprechend den Berichtspflichten gemäß §§ 289 Abs. 4, 315 Abs. 4 HGB umfassend Auskunft über die wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess und den Konzernrechnungslegungsprozess.

Gemäß §§ 315b HGB ist der Vorstand verpflichtet, eine nichtfinanzielle Konzernklärung abzugeben, die dann wiederum durch den Aufsichtsrat zu prüfen ist. Mit der Prüfung hat der Aufsichtsrat den Wirtschaftsprüfer beauftragt.

# Im Überblick

- > Erfolgreiche Joint Ventures und Bestandsverkäufe tragen zur Stärkung der Kapitalstruktur bei.
- > Positive Bilanz im Vermietungskerngeschäft durch Nachfrageüberhang mit steigenden Mieten/realisierte Synergien durch Deutsche Wohnen Integration.
- > Rückläufige Ergebnisse in den übrigen Segmenten.
- > Investitionen an geänderte Renditeanforderungen und damit Kapitalallokation angepasst.

Im Kontext schwieriger Rahmenbedingungen blickt Vonovia auf ein Geschäftsjahr 2023 mit einem **robusten Kerngeschäft Rental** zurück. Das Bewirtschaftungsgeschäft zeigte eine positive Geschäftsentwicklung, insbesondere gestützt durch unverändert hohe Nachfrage und steigende Mieten sowie realisierte Synergien aus der Zusammenarbeit mit Deutsche Wohnen. Das Umfeld aus erhöhten Zinsen und Inflation führte zu rückläufigen Ergebnissen in den übrigen Segmenten.

Durch zwei erfolgreiche Joint Ventures und umfangreiche Verkäufe konnte Liquidität zur **Stärkung der Kapitalstruktur** gewonnen werden. Die geänderten Renditeanforderungen – intern wie extern – beeinflussten die Kapitalallokation und damit die Investitionen.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden im Segment Development insgesamt **2.425 Wohnungen fertiggestellt**.

Das **Adjusted EBITDA Total** der fortgeführten Geschäftsaktivitäten lag mit 2.583,8 Mio. € leicht unter dem Vorjahreswert von 2.606,1 Mio. €. Der Anstieg des Adjusted EBITDA Rental konnte die rückläufige Entwicklung in den übrigen Segmenten trotz der getätigten Verkäufe nahezu kompensieren.

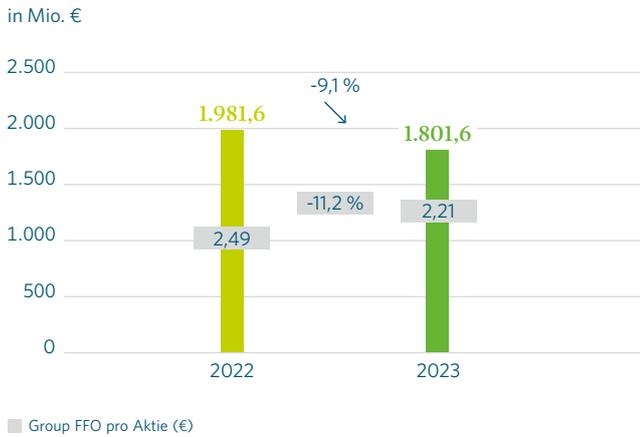
Der **Group FFO** der fortgeführten Geschäftsaktivitäten lag mit 1.801,6 Mio. € um 9,1 % unter dem Vorjahreswert von 1.981,6 Mio. €. Maßgeblich dafür waren im Wesentlichen höhere Zinsen.

Der **EPRA NTA pro Aktie** lag mit 46,82 € um 18,5 % unter dem Vorjahreswert von 57,48 €.

Der **Nachhaltigkeits-Performance-Index** lag im Geschäftsjahr 2023 bei 111 %. Dazu haben insbesondere die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Intensität, die Entwicklung des durchschnittlichen Primärenergiebedarfs Neubau sowie die barrierearmen (Teil-)Modernisierungen und die hohe Mitarbeiterzufriedenheit beigetragen.

## Nachhaltige Ertragskraft

### Group FFO (fortgeführte Geschäftsbereiche)



## Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistung

### Investitionen



## Organisches Mietwachstum

### Mietsteigerung organisch



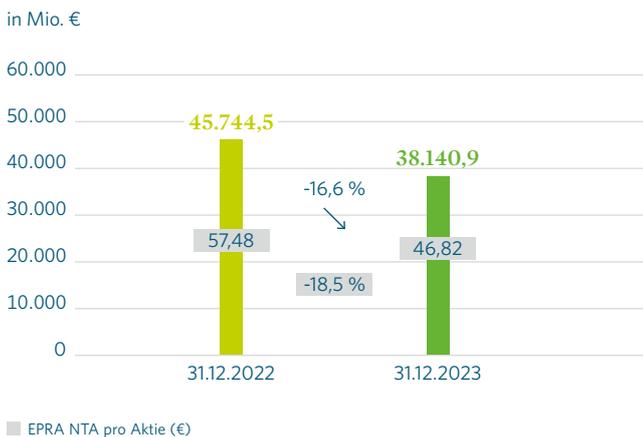
## Leerstand

### Leerstandsquote



## Nettovermögen

### EPRA NTA



## Verkehrswert des Immobilienbestands

### Verkehrswert



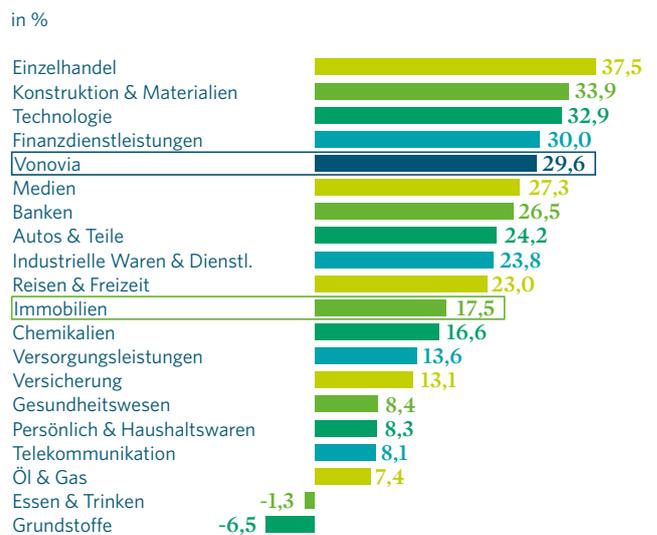
# Vonovia SE am Kapitalmarkt

- > Verkaufsziel für 2023 i.H.v. 2 Mrd. € Verkaufserlösen mit ca. 4 Mrd. € Verkaufserlösen (davon 0,7 Mrd. € Liquiditätszugang in 2024) deutlich übertroffen. Kapitalmarkt honoriert Kapitaldisziplin und Bemühungen zur weiteren Bilanzstärkung.
- > Voraussichtliches Ende der Zinssteigerungen und Aussichten auf erste Zinssenkungen im Jahr 2024 sorgen für verbessertes Makroumfeld.
- > Erneut gute Platzierung in ESG-Ratings.

## Kapitalmarktentwicklung und die Vonovia Aktie

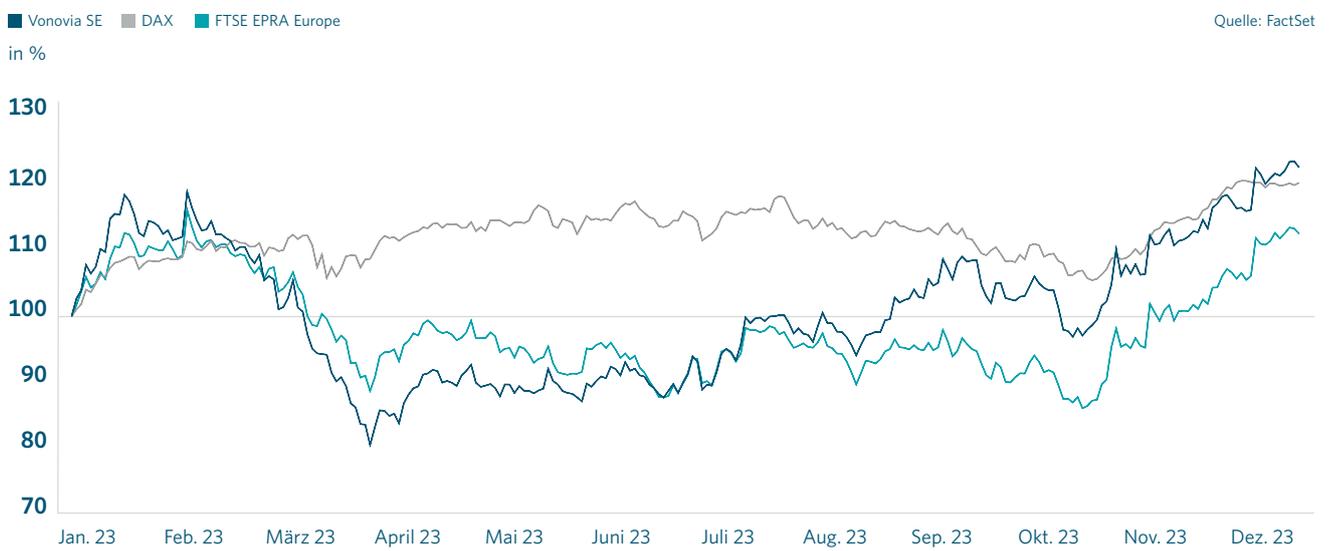
Auch 2023 dominierten die Themen Inflation, Zinsen und die Einschätzung möglicher Rezessionsszenarien die internationalen Kapitalmärkte. Ein besonderes Augenmerk der Marktteilnehmer lag dabei auf der Zinspolitik der führenden Notenbanken. Nach deutlichem Rückgang der Inflation sowie nach dem inzwischen zumindest laut Kapitalmarkteinschätzung erreichten Zinsgipfel und der Aussicht auf erste Zinssenkungen im Jahr 2024 hellte sich die Stimmung spürbar auf und führte insbesondere am Jahresende zu breit

## Branchenentwicklung



angelegten Kurssteigerungen. In diesem Umfeld schloss der DAX 40 mit 20,3 % und der Immobilienindex EPRA Europe mit 12,6 %. Auch Vonovia konnte von dem verbesserten Makroumfeld profitieren und legte auf Jahressicht um

## Entwicklung des Aktienkurses



29,6 % zu. Damit entwickelte sich Vonovia im Jahr 2023 überdurchschnittlich. Insgesamt zeigte sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr eine starke Korrelation zwischen dem Vonovia Aktienkurs einerseits und der Kapitalmarkt einschätzung hinsichtlich der weiteren Zinsentwicklung sowie der Renditen auf Staatsanleihen andererseits.

Trotz der positiven Kursentwicklung im Jahr 2023 beobachten wir weiterhin eine eher verhaltene Kapitalmarkt einschätzung einerseits und eine anhaltend robuste Entwicklung am Wohnimmobilienmarkt andererseits. Während der Kapitalmarkt Wohnimmobilientitel mit deutlichen Abschlügen bepreist, erweisen sich die Wohnungsmärkte, in denen wir aktiv sind, als vergleichsweise robust und zeigen erste Anzeichen einer Preisstabilisierung. Als Gründe sind hier insbesondere das aus Eigentümersicht günstige Verhältnis zwischen Nachfrage und Angebot in urbanen Regionen, die traditionell langfristigen Finanzierungen, steuerliche Aspekte sowie die strukturelle Dynamik auf der Einnahmeseite zu nennen.

Wir sind unverändert der Ansicht, dass die Vonovia Aktie mittel- bis langfristig die positive operative Entwicklung und letztendlich den Erfolg unseres Geschäftsmodells insgesamt widerspiegeln kann. Unsere Antworten auf die wesentlichen langfristigen Megatrends – Klimawandel, Urbanisierung und demografische Entwicklung – bleiben die dominierenden Treiber für unser Geschäft. Wir blicken optimistisch in die Zukunft und sind zuversichtlich, auch weiterhin wirtschaftlich erfolgreich zu sein.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der Aktien der Vonovia SE in Anzahl Aktien auf XETRA betrug 3,6 Millionen Aktien im Jahr 2023. Gemessen in Euro wurden im Jahr 2023 pro Tag durchschnittlich Vonovia Aktien im Wert von 77,3 Mio. € gehandelt, was leicht unter dem Niveau des Vorjahres liegt.

Den höchsten Tagesschlusskurs des Jahres erreichte die Vonovia Aktie am 28. Dezember 2023 mit 28,85 € und den niedrigsten Tagesschlusskurs am 28. März 2023 mit 15,66 €.

Die Marktkapitalisierung von Vonovia betrug zum 31. Dezember 2023 ca. 23,2 Mrd. €.

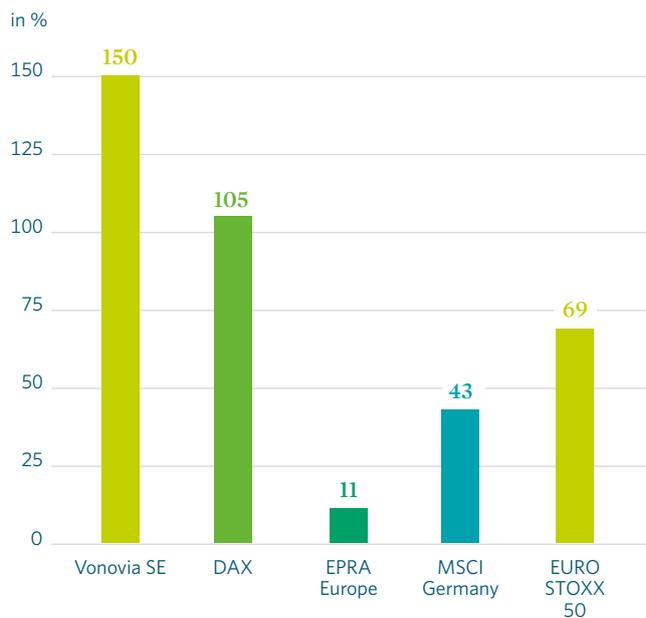
## Index-Mitgliedschaften: Vonovia SE Mitglied im DAX 50 ESG und DJSI Europe

Vonovia ist seit 2020 Mitglied diverser Nachhaltigkeitsindizes, insbesondere des DAX 50 ESG und des Dow Jones Sustainability Index (DJSI Europe), was die erfolgreichen ESG-Aktivitäten und deren Fortschritt bei Vonovia bestätigt.

## Langfristige Rendite

Ein Aktionär, der zum Zeitpunkt des IPO im Jahr 2013 Vonovia Aktien gekauft und gehalten hat sowie die Dividende jeweils wieder in Vonovia Aktien reinvestiert hat, konnte eine Wertsteigerung seines Aktiendepots um 150 % bis zum 31. Dezember 2023 verzeichnen und damit ein deutlich besseres Ergebnis erzielen als bei einer entsprechenden Investition in die Vergleichsindizes.

### Rendite seit Vonovia IPO

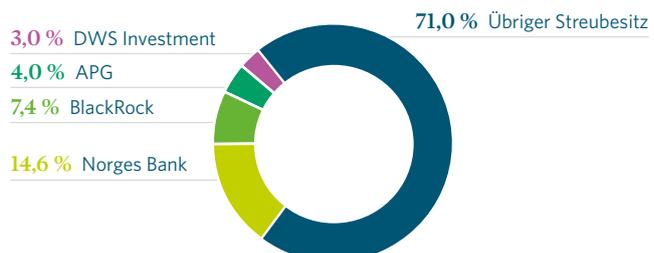


Die Wertentwicklung von VNA und DAX entspricht der Gesamtrendite der Aktionäre (Aktienkurs plus reinvestierte Dividenden); EPRA Europe, MSCI Germany und EURO STOXX 50 nur der Kursentwicklung der Aktien.

## Aktionärsstruktur

Das Diagramm zeigt den Anteilsbesitz nach eigenen Erhebungen und/oder gemäß den von Aktionären gemeldeten Stimmrechten nach §§ 33, 34 WpHG, bezogen auf das aktuelle Grundkapital. Zu beachten ist, dass die zuletzt gemeldete Anzahl an Stimmrechten sich seitdem ohne Entstehen einer Meldepflicht gegenüber der Gesellschaft innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte.

### Wesentliche Anteilseigner (per 31. Dezember 2023)

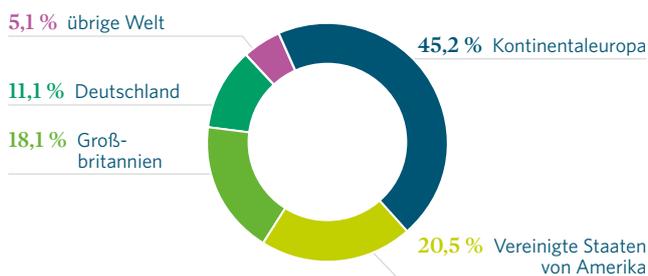


Nach der Streubesitzdefinition der Deutschen Börse AG ist lediglich der Anteil der Norges Bank (Finanzministerium für den Staat Norwegen) nicht dem Freefloat zuzurechnen. Am 31. Dezember 2023 betrug der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 85,4 %. Die zugrundeliegenden [Stimmrechtsmitteilungen](#) sowie die entsprechenden von den Aktionären gemeldeten Finanzinstrumente oder sonstigen Instrumente nach §§ 38, 39 WpHG finden Sie online.

Analog zur langfristigen strategischen Ausrichtung von Vonovia ist auch die Mehrzahl der Investoren langfristig ausgerichtet. Zu den Anlegern zählen insbesondere Pensionskassen, Staatsfonds und Internationale Asset-Manager. Wir führen regelmäßig eine Ermittlung bzw. Aktualisierung der Aktionärsstruktur durch. Im August des Jahres 2023 haben wir ca. 90 % unseres Aktionariats ermittelt. Bei 90 % dieser Aktionäre handelt es sich um institutionelle Investoren, und rund 10 % entfallen auf Privatanleger. Die regionale Verteilung der Aktionäre stellt sich zum Ende des Jahres 2023 wie folgt dar:

### Regionale Verteilung der institutionellen Investoren der Vonovia SE

Quelle: eigene Erhebung durch NASDAQ



## Hauptversammlung 2023

Am 17. Mai 2023 fand die ordentliche Hauptversammlung der Vonovia SE in virtueller Form statt. Die Aktionärinnen und Aktionäre haben sämtliche von Aufsichtsrat und Vorstand vorgelegten Beschlussvorlagen mit der dafür erforderlichen Zustimmung gebilligt. Zudem entlasteten sie Aufsichtsrat und Vorstand mit jeweils großer Mehrheit für das Geschäftsjahr 2022.

Die Hauptversammlung folgte dem Dividendenvorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand in Höhe von 0,85 €, was einer Dividendenrendite von 3,9 % entspricht, bezogen auf den Schlusskurs des Jahres 2022 von 22,02 €. Den Aktionärinnen und Aktionären stand es frei, zwischen einer Bar- und einer Aktiendividende zu wählen. Es entschieden sich 44,87 % für eine Dividende in Form von Aktien.

Insgesamt waren 68,08 % des Grundkapitals vertreten.

Seit 2018 bietet das [Investorportal](#) unseren Aktionären die Möglichkeit, die Anmelde- und Abstimmungsformalitäten zur Hauptversammlung bequem online zu erledigen.

## Investor-Relations-Aktivitäten

Vonovia hat im Jahr 2023 an insgesamt 27 Investorenkonferenzen teilgenommen und 27 Roadshowtage durchgeführt. Darüber hinaus gab es diverse Teilnahmen an Anlegertreffen sowie zahlreiche Einzelgespräche mit Investoren und Analysten, um über aktuelle Entwicklungen und besondere Themen zu informieren. Im Jahr 2023 haben wir mehrere Hundert Gespräche mit Analysten und Investoren geführt. Dabei waren der Geschäftsausblick im veränderten Makro-Umfeld, die Kapitalstruktur, die Kapitalallokation und das

## Entwicklung der Vonovia Aktie in der Mehrjahresansicht

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Jahresschlusskurs (€)	25,08*	26,76*	28,97*	38,80*	37,11*	45,00*	56,02*	48,50	22,02	28,54
Höchstkurs (€)*	25,08	31,15	34,51	39,26	41,88	45,78	58,33	56,64	51,14	28,85
Tiefstkurs (€)*	16,31	22,68	23,43	28,08	33,94	37,39	36,19	45,85	18,97	15,66
Anzahl der Aktien zum 31.12. (in Mio.)	304,5*	497,1*	497,1*	517,5*	552,6*	578,5*	603,6*	776,6	795,8	814,6
Marktkapitalisierung zum 31.12. (in Mrd. €)	7,6	13,3	14,4	20,1	20,5	26,0	33,8	37,7	17,5	23,2
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (VWAP in Mio. €)*	12,3	45,2	41,2	47,6	55,8	65,9	85,7	84,2	84,2	80,8
Dividende je Aktie (€)	0,70*	0,88*	1,05*	1,24*	1,35*	1,47*	1,58*	1,66	0,85	0,90**
Dividendenrendite (%)	2,8	3,3	3,6	3,2	3,6	3,3	2,8	3,4	3,9	3,2

\* Werte sind TERP-adjusted (TERP 2015: 1,051 - Bezugsrechtskapitalerhöhung im Zusammenhang mit der Akquisition Südevo; TERP 2021: 1,067 - Bezugsrechtskapitalerhöhung im Zusammenhang mit der Akquisition Deutsche Wohnen).

\*\* Beabsichtigter Dividendenvorschlag an die Hauptversammlung 2024.

Quelle der Kurse: FactSet

Transaktionsgeschehen am Wohnimmobilienmarkt die dominanten Themen.

Im Rahmen des Investorendialogs führt der Aufsichtsratsvorsitzende jährlich eine mehrtägige Corporate-Governance-Roadshow durch, insbesondere zu aufsichtsratspezifischen Themen, wie etwa Vorstandsvergütung sowie Arbeit und Zusammensetzung des Aufsichtsrats und entsprechender Ausschüsse. So hat im Vorfeld der Hauptversammlung 2023 der zu der Zeit amtierende Aufsichtsratsvorsitzende Jürgen Fitschen zusammen mit der damals zur Wahl stehenden und nun aktuellen Aufsichtsratsvorsitzenden Clara-Christina Streit mit unseren Shareholdern diese Roadshow durchgeführt.

Am 28. September 2023 fand der achte von Vonovia durchgeführte Capital Markets Day als reine Präsenzveranstaltung in Bochum statt. Mit dem Schwerpunkt auf das Thema Mietentwicklung haben ca. 50 unserer internationalen Analysten und Investoren an Breakout-Sessions zu den Themen Implementierung von Mietsteigerungen, Regulierung sowie Vonovias Ansatz für nachhaltiges, intelligentes und vernetztes Wohnen teilgenommen. Abgerundet wurde das Event mit einer anschließenden Property-Tour zu unseren Energiesprong-Projekten in Bochum und Witten.

Die Präsentationen, die im Zuge des Capital Markets Day gehalten wurden, stehen online auf der [Investor-Relations-Webseite](#) zum Download bereit.

Auch im Jahr 2024 werden wir unsere offene Kommunikation mit dem Kapitalmarkt fortsetzen. Diverse Roadshows, Konferenzen und Anlegerforen sind bereits geplant und können dem [Finanzkalender](#) auf unserer Investor-Relations-Webseite entnommen werden.

## Positive Analysteneinschätzungen

Zum 31. Dezember 2023 verfassten 26 Analysten regelmäßig Studien über Vonovia. Der durchschnittliche Zielkurs zum Jahresende lag bei 29,39 € je Aktie. Es sprachen 69 % der Analysten eine Kaufempfehlung, 12 % eine Halten-Empfehlung sowie 19 % eine Verkaufsempfehlung aus.

Die Information, welche Research-Häuser regelmäßig über Vonovia berichten und die Aktie bewerten, entnehmen Sie bitte unserer [Investor-Relations-Webseite](#).

## Dividende

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023 der Vonovia SE in Höhe von 750.000.000,00 € einen Betrag in Höhe von 733.180.498,20 € auf die 814.644.998 Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2023 an die Aktionäre als Dividende, entsprechend 0,90 € je Aktie, auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 16.819.501,80 € auf neue Rechnung vorzutragen oder für weitere Dividenden auf zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigte Aktien zu verwenden, die über jene des Grundkapitals zum 31. Dezember 2023 hinausgehen.

## Finanzierungsumfeld

2023 waren die Kapitalmärkte von steigenden Volatilitäten, einem veränderten Zinsumfeld und weiteren geopolitischen Ereignissen und Unsicherheiten geprägt. Die Marktteilnehmer mussten sich diesen zentralen Herausforderungen stellen und neu orientieren.

Weltweit haben die Zentralbanken auf die historisch hohe Inflation in den Jahren 2022 und 2023 mit Zinserhöhungen reagiert und so der lockeren Geldpolitik ein Ende gesetzt. Nach vielen Jahren mit Zinssätzen nahe 0 % wirken sich die Leitzinserhöhungen auf die Kapitalmärkte aus. Die Zinsen haben sich innerhalb kurzer Zeit vervielfacht.

Seit Juli 2022 vollzog die Europäische Zentralbank („EZB“) zehn Leitzinserhöhungen in Folge auf 4,5 % – das höchste Niveau seit dem Beginn der Währungsunion 1999. Im Oktober ließ die EZB die Zinsen im Euroraum erstmals unverändert. Auch im Dezember ließ die EZB die Zinsen im Euroraum zum zweiten Mal in Folge unverändert.

Die Rendite der zehnjährigen deutschen Bundesanleihe, jahrelang im negativen Bereich, erreichte erstmals Anfang Oktober die Marke von knapp 3%. Zum Jahresende erholte sie sich dann stark und notierte Ende Dezember bei 2,029 %.

Darüber hinaus hat die EZB ihre Anleihebestände ab März 2023 schrittweise zurückgefahren und seit Juli 2023 werden Gelder aus auslaufenden Wertpapieren ihres billionenschweren, im Jahr 2015 eingeführten Asset Purchasing Programme („APP“) nicht mehr reinvestiert.

Die US-amerikanische Notenbank Federal Reserve (FED) hat den Leitzins seit März 2022 elf mal hintereinander angehoben. Im Dezember 2023 hat die FED den Leitzins zum dritten Mal in Folge unverändert belassen. Er liegt in der Spanne 5,25 % bis 5,50 %.

Auch die Britische Notenbank Bank of England (BoE) legte nach 14 Zinserhöhungen in Folge seit Ende 2022 erstmalig im

September 2023 eine Pause ein und beließ den Leitzins bei 5,25 %. Damit war der Leitzins in Großbritannien auf das höchste Niveau seit 15 Jahren angestiegen. Im Dezember hielt die BoE zum dritten Mal in Folge die Zinsen konstant.

## Unter den größten Kapitalmarkt-Emittenten weltweit

Die Rating-Agentur Standard & Poor's bewertet die Kreditwürdigkeit der Vonovia SE und von Deutsche Wohnen mit einem Long-Term Corporate-Credit Rating von „BBB+“ und einem Short-Term Credit Rating von „A-2“. Im November 2023 wurde das Rating von „BBB+ outlook stable“ bestätigt.

Zusätzlich wird die Vonovia SE von der in Berlin ansässigen Scope Group mit „A-“ bewertet. Im Juni 2023 wurde der Outlook von „stabil“ auf „negative“ abgeändert.

Als dritte Rating-Agentur hat Moody's im Mai 2021 erstmals ein Rating für Vonovia veröffentlicht, es liegt ebenfalls im Investmentgrade-Bereich mit „Baa1 outlook stable“. Das Rating wurde zuletzt im Januar 2024 bestätigt.

Vonovias Größe und Marktposition, die zunehmende Diversifizierung über regulierte Wohnimmobilienmärkte, die starke Wettbewerbsposition, der gute Zugang zu den Kapitalmärkten, der breite Mix an Finanzierungsinstrumenten und ein gut gestreutes Fälligkeitsprofil tragen alle zur erstklassigen Bonität Vonovias bei.

Nach einer regen Primärmarktaktivität in den Jahren 2013-2022 war Vonovia (inkl. Deutsche Wohnen) 2023 erstmals

## Informationen zur Aktie (Stand 31. Dezember 2023)

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 €   14,71 €*
Gesamtaktienanzahl	814.644.998
Grundkapital	814.644.998 €
ISIN	DE000A1ML7J1
WKN	A1ML7J
Börsenkürzel	VNA
Common Code	94567408
Aktienart	auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt
Indizes	DAX 40, DAX 50 ESG, Dow Jones Sustainability Index Europe, STOXX Global ESG Leaders, EURO STOXX ESG Leaders 50, FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe und GPR 250 World

\* TERP-adjusted.

nicht am EUR Anleihemarkt, rangiert aber nach Auswertungen von Dealogic in 2023 weiterhin unter den TOP 5 EUR-Investment-Grade-Emittenten weltweit. Der Refinanzierungsbedarf von gut 3 Mrd. wurde über den Kreditmarkt gedeckt. Gerade der besicherte Bankenmarkt zeichnet sich durch eine große Nachfrage bei gleichzeitig sehr attraktiven Konditionen aus.

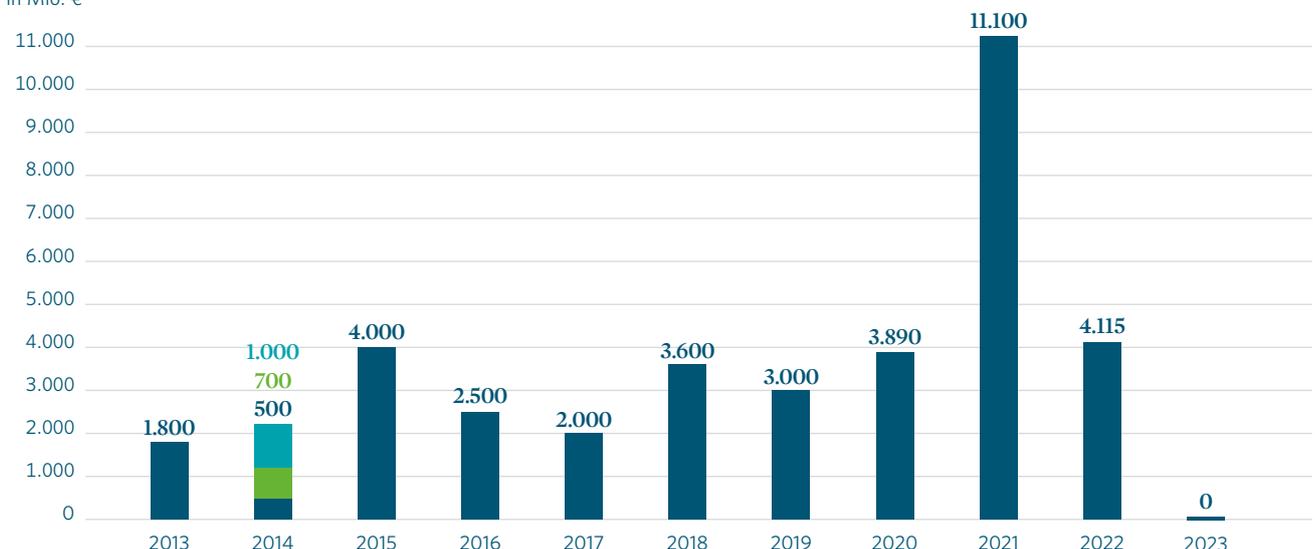
Anfang 2023 hat Vonovia im Rahmen eines proaktiven Managements der Finanzverbindlichkeiten ein Open Market Repurchase („OMR“) zum Rückkauf von Anleihen, die in den

## Anleihe-Emissionsvolumen Vonovia pro Jahr (EUR-Anleihen ohne Wandelschuldverschreibungen)

■ EUR-Bonds/EMTN ■ Debt-Hybrid ■ Equity-Hybrid

Quelle: Dealogic, eigene Angaben

in Mio. €

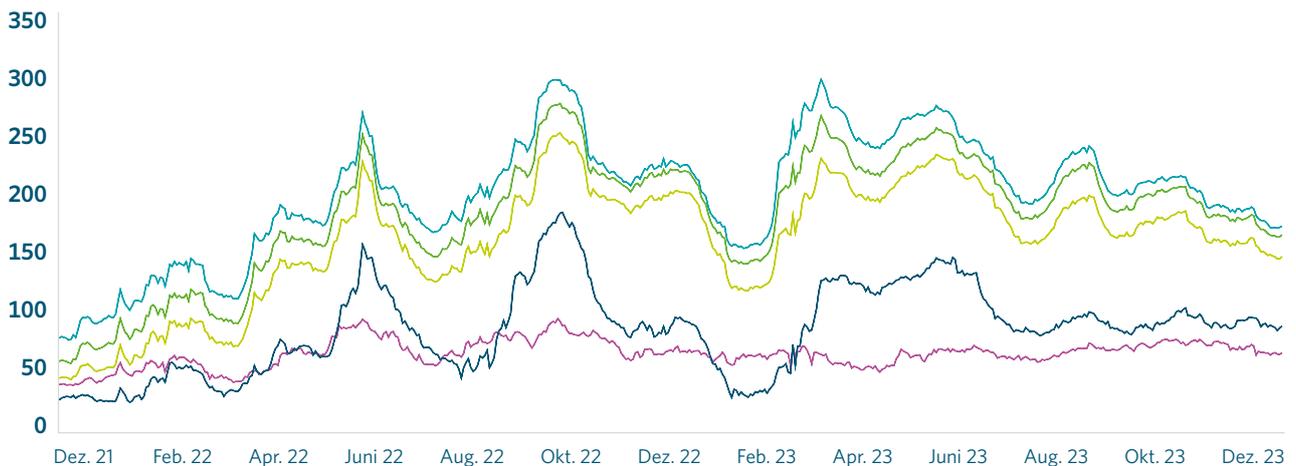


Ab 2021 inkl. Deutsche Wohnen.

## Spread-Entwicklung (in Basispunkten)

■ 2 Jahre ■ 5 Jahre ■ 7 Jahre ■ 10 Jahre ■ 8Y iBOXX A

Quelle: Refinitiv



Jahren 2028, 2029 und 2033 fällig werden, durchgeführt. In diesem Rahmen wurden 53,6 Mio. € vorzeitig zurückgekauft.

Des Weiteren hat Vonovia im Juli 2023 ein Barangebot für eine Reihe von Anleihen erfolgreich abgeschlossen. Von ca. 1,25 Mrd. € Gesamtnominalwert, der von den Anleiheinvestoren angeboten wurde, hat Vonovia Anleihen im Nominalwert von € 1,0 Mrd. € für einen Gesamtwert von 892,0 Mio. € akzeptiert. Das entspricht einem Abschlag von 11 %.

Am 20. September 2023 fand das erste von Vonovia durchgeführte Lenders Forum als reine Präsenzveranstaltung in der Hauptverwaltung Bochum statt. An der Veranstaltung, bei der es ausschließlich um das Thema ESG ging, nahmen 60 Teilnehmer von 28 Banken und Versicherungen teil. Abgerundet wurde das Event mit einer anschließenden Property Tour zu unserer Energiezentrale der Zukunft in Bochum. Die Präsentationen, die im Zuge des Lenders Forum gehalten wurden, stehen online auf der Investor-Relations-Webseite <https://www.vonovia.com/investoren/creditor-relations/lenders-forum> zum Download bereit.

## Ausblick auf die Kapitalmärkte

Mit der Stabilisierung der Inflation zeichnet sich auch eine Zinsstabilisierung ab. Diese sollte positive Auswirkungen auf den Kapitalmarkt und unseren Sektor im Jahr 2024 haben.

Eine erste Leitzinssenkung der FED halten die Experten ab dem 2. Quartal 2024 für möglich. Insgesamt erwarten die Volkswirte für 2024 drei Zinssenkungen in Höhe von jeweils 25 Basispunkten. In welche Richtung sich die USA wirtschaftlich entwickelt, hängt u. a. auch von dem Ausgang der Präsidentschaftswahlen im November 2024 ab.

Auch für die Eurozone werden erste Leitzinssenkungen der EZB frühestens in der zweiten Jahreshälfte 2024 erwartet, nachdem sich zuletzt die Inflation stark abgekühlt hat.



# Zusammengefasster Lagebericht

Unter den schwierigen Rahmenbedingungen des  
Wohnimmobiliensektors Kurs gehalten

Strategie in ihre sechs wesentlichen Werttreiber  
aufgeschlüsselt und weiter verfeinert

Kapitalstruktur und Kapitalallokation angepasst

40	Grundlagen des Konzerns
48	Nichtfinanzielle Konzernklärung
96	Portfoliostruktur
98	Unternehmenssteuerung
101	Wirtschaftsbericht
126	Weitere gesetzliche Angaben
129	Chancen und Risiken
143	Prognosebericht

# Grundlagen des Konzerns

## Schwierige Rahmenbedingungen für den Wohnimmobiliensektor im Jahr 2023

Die **Rahmenbedingungen** für den Wohnimmobiliensektor sind auch im Jahr 2023 herausfordernd geblieben. Die Lücke zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot hat sich weiter vergrößert, wobei insbesondere soziologische und demografische Faktoren auf die **Wohnungsnachfrage** wirken. So wird gesehen auf die nächsten zwanzig Jahre gleichbleibend ein Bau von jährlich bis zu 400.000 Wohneinheiten notwendig sein, um den Bedarf zu decken. Obgleich dies auch politisch gewollt ist, wird die Anzahl der Fertigstellungen wie im Jahr 2023 mit rund 242.000 Wohnungen auch in den nächsten Jahren wohl deutlich unter der angestrebten Größenordnung bleiben. Auf dem aktuellen Fertigstellungsniveau wird sich deshalb die Wohnungsknappheit verschärfen und die Mieten werden einem weiteren Aufwärtsdruck unterliegen.

Die **Angebotsseite** sah sich in den vergangenen Jahren einem kontinuierlichen Anstieg der Baukosten gegenüber. Getrieben durch den Anstieg der allgemeinen Inflation in den vergangenen zwei Jahren auf bis zu 8,8 % und damit auf ein Niveau jenseits dessen, was Anfang der 1990er-Jahre in der Folge der Wiedervereinigung mit rund 6 % vorlag, stieg der Baukostenindex ausgehend von einem Basiswert von 100 im Jahre 2015 auf rund 160 im Jahr 2023. Der Baukostenanstieg wurde ferner durch zunehmende Regulierung verstärkt; politische Unklarheiten und bürokratische Hürden behindern ferner eine beschleunigte Umsetzung von Investitionsprojekten.

Zu den gestiegenen Baukosten addiert sich der Anstieg des Zinsniveaus. Die 10-jährige Swap-Rate war mit über 3 % im Jahr 2023 auf einem Niveau wie zuletzt vor rund zwölf Jahren.

**Zinsentwicklung, Inflationsentwicklung, Volatilitäten** in den Volkswirtschaften und weniger verlässliche Lieferketten führten zu erhöhten Kapitalkosten und somit zu höheren Renditeerfordernissen mit zusätzlich belastender Wirkung auf das Investitionsverhalten. Dies führte zu erhöhtem

Druck auf die Immobilienwerte, sodass auch das Transaktionsgeschehen auf dem Immobilienmarkt deutlich eingeschränkt war, von dem sich Vonovia jedoch weitgehend entkoppeln konnte.

Die beschriebenen Rahmenbedingungen lösten einen erhöhten Druck auf die Rentabilitäten und auf die Verkehrswerte im Immobiliensektor aus, worauf allgemein mit einer erhöhten Kapitaldisziplin reagiert werden musste. Vonovia hat ihre Innenfinanzierungskraft gestärkt, flankiert durch Kostendisziplin und ein verändertes Investitionsverhalten. Gleichzeitig wurden keine weiteren Akquisitionen verfolgt und Bestände zum Verkauf oder in Joint-Venture-Strukturen angeboten.

Erfreulicherweise wurden diese Maßnahmen von den Kapitalmärkten zustimmend aufgenommen, sodass einerseits das **Investment-Grade-Rating** sichergestellt werden konnte und sich der Aktienkurs in den letzten Monaten des Jahres 2023 wieder sichtbar erholt hat.

Angesichts der unveränderten **Megatrends** Urbanisierung, demografischer Wandel und Nachhaltigkeit sowie der aktuellen Rahmenbedingungen hat Vonovia die bedeutendsten Werttreiber ihrer Strategie und des Geschäftsmodells stärker herausgearbeitet und in Bezug auf die aktuelle Gesamtsituation analysiert, um klare Handlungsoptionen zu definieren.

Der Zusammenschluss mit der Deutsche Wohnen Gruppe konnte im Jahr 2023 erfolgreich abgeschlossen werden und die avisierten **Synergiepotenziale** durch die gemeinsame Nutzung der **Bewirtschaftungs- und Developmentplattform** und die gemeinsame Hebung von Harmonisierungs- und Skalenerträgen konnten realisiert werden. Dabei werden die Grundsätze guter Unternehmensführung mit Blick auf die Eigenständigkeit der Deutsche Wohnen Gruppe gewahrt. Dies wird auch durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen sichergestellt.

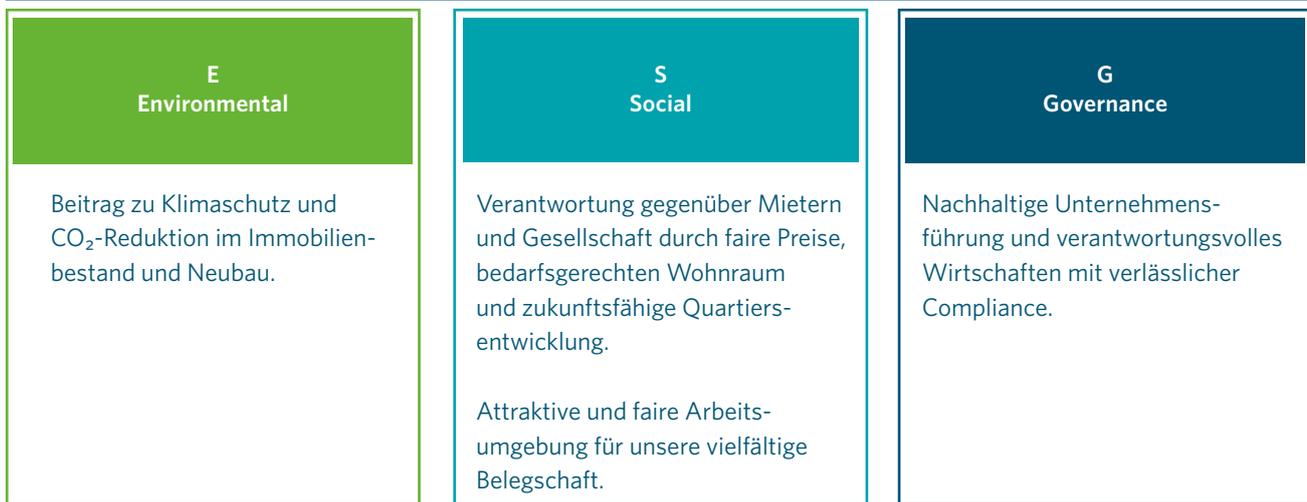
## Das Unternehmen

Das **Geschäftsmodell** von Vonovia besteht aus der Bereitstellung und Vermietung von gutem, zeitgerechtem und vor allem bezahlbarem Wohnraum sowie dessen Bewirtschaftung. Eine etablierte eigene Handwerker-, Wohnumfeld- und Hausmeisterorganisation sowie umfassende Backofficefunk-

tionen unterstützen bei der Bewirtschaftung und der Fortentwicklung der Bestände.

Vonovia entwickelt ihren Immobilienbestand durch aktives Portfoliomanagement fort. Dazu zählt neben Ankauf, Verkauf und Modernisierung auch der Bau neuer Wohnungen für den Eigenbestand und den Verkauf an Dritte.

### Dimensionen der Nachhaltigkeit bei Vonovia



Komplettiert wird das Geschäftsmodell durch das Angebot wohnungsnaher Dienstleistungen. Das Angebot von Kabel-TV, Energieversorgungsleistungen mit Strom und Wärme sowie automatisierter Zählerablesung steht dabei im Vordergrund.

Das beschriebene Geschäftsmodell stützt sich dabei auf eine in hohem Maße **digitalisierte Bewirtschaftungsplattform** sowie eine ebenfalls hoch **digitalisierte Developmentplattform** zum Management der kompletten Wertschöpfungskette. Diese beiden Plattformen stellen die zwei bedeutendsten immateriellen Vermögensgegenstände des Geschäftsmodells dar. Als weiterer immaterieller Vermögenswert wird die Kundenbindung durch das Value-add-Geschäft betrachtet.

Ziel ist es, das Geschäftsmodell langfristig zukunftsfähig auszurichten, um zur Lösung der **aktuellen Klimaschutzziele** durch nachhaltigen Neu- und Umbau und die CO<sub>2</sub>-Reduktion im Bestand durch Innovationen beizutragen.

Vonovia orientiert sich dabei an den ESG-Dimensionen der Nachhaltigkeit, nämlich am Klimaschutz und der Umwelt (E) durch den Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduktion, an der Gesellschaft (S) durch verantwortliches Handeln gegenüber allen Interessengruppen, und an der Governance (G) durch nachhaltige, verlässliche und verantwortungsvolle Unternehmensführung. Übergeordnet ist dabei weiterhin der Quartiersgedanke.

Etwa 75 % des Immobilienbestands von Vonovia befinden sich in zusammenhängenden Urban Quarters, das heißt Quartieren mit in der Regel mehr als 150 Wohnungen. Dabei geht die Gestaltung von lebenswertem Wohnraum immer auch mit dem Erkennen von Bedürfnissen in den betreffenden sozialen Strukturen einher, wobei der Geschichte dieser Quartiere Rechnung getragen wird. Das Quartier ist die Umsetzungsebene für die klimaschutzorientierten Initiativen. Auch das Developmentgeschäft folgt dem nachhaltigen Quartiersgedanken.

Das Geschäftsmodell von Vonovia zahlt damit positiv auf die drängenden gesellschaftspolitischen Herausforderungen der Wohnungsknappheit und des Klimaschutzes ein.

Für ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter möchte Vonovia eine attraktive Arbeitgeberin sein, die Chancengerechtigkeit sicherstellt und die persönliche und berufliche Entwicklung unterstützt.

Vonovia bewirtschaftet einen **Wohnungsbestand** von rund 485.000 eigenen Wohnungen in fast allen attraktiven Städten und Regionen Deutschlands. Dazu kommt ein Bestand von rund 40.000 Wohneinheiten in Schweden und rund 21.000 Wohneinheiten in Österreich.

Der Gesamtverkehrswert beträgt 83,9 Mrd. € und das Nettovermögen nach EPRA-Definition 38,1 Mrd. € (European

Public Real Estate Association; EPRA). Neben den eigenen Wohnungen verwaltet Vonovia rund 71.400 Wohnungen für Dritte. Damit stellt Vonovia in Deutschland, Österreich und Schweden jeweils eines der führenden Wohnungsunternehmen dar, allerdings mit einem insbesondere für Deutschland geringen Marktanteil von rund 2,0 % aufgrund des fragmentierten Markts.

Die **Wurzeln von Vonovia** bzw. ihrer Vorläuferunternehmen liegen im gemeinnützigen Wohnungsbau sowie im Werkswohnungsbau und reichen bis ins 19. Jahrhundert zurück. Das gilt sowohl für Deutschland wie auch für Österreich und Schweden. Damit steht die heutige strategische Disposition unverändert zu den Wurzeln des Unternehmens.

Ziel war es bereits damals, guten, zeitgerechten und bezahlbaren Wohnraum, teilweise in innovativen Konzepten, bereitzustellen. Darunter befinden sich viele Siedlungen bzw. Quartiere, die damals modellhaft waren und heute unter Denkmalschutz stehen.

Das Wohnen in Quartieren, sogenannten „**Arbeitersiedlungen**“, bedeutete nicht nur erschwinglichen Wohnraum, sondern gleichzeitig Wohnen in einem Sozialgefüge mit den Arbeitskollegen und deren Familien. Die heutigen rund 780 Quartiere (inklusive Deutsche Wohnen) stellen für Vonovia ein Alleinstellungsmerkmal dar und sind Dreh- und Angelpunkt für Antworten auf die aktuellen Megatrends.

Über die 1924 gegründete gemeinnützige GEHAG verfügt die Gruppe über herausragende Bestände der Architekturgeschichte mit Werken des Bauhauses und des Expressionismus, die den Quartiersgedanken mitprägten, neue Wohnkonzepte umfassten und sogar Eingang in das UNESCO-Weltkulturerbe gefunden haben. Exemplarisch sind hier die Siedlungen „**Hufeisensiedlung**“, „**Wohnstadt Carl Legien**“, die „**Weißer Stadt**“ sowie die „**Ringsiedlung Siemensstadt**“ zu nennen.

Das Immobilienentwicklungsgeschäft sowie das Bewirtschaftungsgeschäft in Österreich firmieren unter dem eingeführten Namen BUWOG. In Schweden firmiert Vonovia unter Victoriahem.

## Die Unternehmensstruktur

Die Vonovia SE als Mutterunternehmen des Vonovia Konzerns ist in der Rechtsform einer dualistischen SE organisiert. Diese wird von einem Vorstand geleitet, der die Geschäfte eigenverantwortlich führt und die strategische Ausrichtung des Konzerns bestimmt. Die Umsetzung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat, der vom Vorstand regelmäßig über den Geschäftsverlauf, die Strategie sowie über potenzielle Chancen und Risiken informiert wird. Der Aufsichtsrat überwacht die Tätigkeiten des Vorstands.

Der **Unternehmenssitz** der Vonovia SE ist in Deutschland. Der eingetragene Firmensitz ist seit 2017 Bochum. Die Hauptgeschäftsstelle befindet sich in der Universitätsstraße 133, 44803 Bochum.

Zum 31. Dezember 2023 gehörten 631 rechtliche Einheiten bzw. Gesellschaften (davon 426 im Inland) zur Unternehmensgruppe von Vonovia. Eine detaillierte Anteilsbesitzliste der Vonovia SE ist im Anschluss an den Konzernanhang aufgeführt.

Die Vonovia SE nimmt im Konzern die Funktion der **Managementholding** wahr. In dieser Rolle ist sie für die Festlegung und Verfolgung der Gesamtstrategie und die Umsetzung in unternehmerische Ziele verantwortlich. Sie übernimmt für die Gruppe übergeordnete Bewirtschaftungs-, Finanzierungs-, Dienstleistungs- und Koordinationsaufgaben. Zudem verantwortet sie das Führungs-, Steuerungs- und Kontrollsystem sowie das Risikomanagement der Gruppe. Ferner ist die Verantwortung für Nachhaltigkeitsfragen in der Vonovia SE zentral angesiedelt; sie koordiniert diese für die gesamte Gruppe.

Zur Wahrnehmung der Managementfunktionen hat die Vonovia SE eine Reihe von Servicegesellschaften gegründet, insbesondere für die kaufmännischen und operativen Unterstützungsfunktionen, die zentral in Shared-Service-Centern zusammengefasst sind. Durch die Bündelung von Unternehmensfunktionen auf einer einheitlichen Bewirtschaftungs- und Developmentplattform erzielt Vonovia Harmonisierungs-, Standardisierungs- und Skaleneffekte und erspart somit den Konzerngesellschaften das Unterhalten eigener Funktionen.

Erst diese Bündelung ermöglicht die effiziente und effektive Bewirtschaftung eines Bestands von über 545.000 Wohnungen und die erfolgreiche Umsetzung von Immobilienentwicklungsprojekten. Die Plattformen sind darüber hinaus die Basis für eine erfolgreiche Digitalisierung der Prozessketten.

Mit einem leistungsfähigen **Organisationsmodell**, optimierten Prozessen, der eindeutigen Fokussierung auf den Servicegedanken und damit auf unsere Kunden sowie einer

klaren klimaschutzorientierten Investitionsstrategie legen wir die Grundsteine für ein nachhaltiges Wirtschaften vor dem Hintergrund berechtigter Interessen eines privatwirtschaftlichen Unternehmens.

Die Steuerung des operativen Geschäfts orientiert sich an den strategischen Ansätzen des Unternehmens und erfolgt über die Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development.

Ein ausgewogener Mix von Leistungen durch zentrale Servicecenter, Objektbetreuer regional vor Ort sowie die eigene Technik- und Wohnumfeldorganisation ergänzt um wohnungsnahe Dienstleistungen (Value-add) sorgt dafür, dass die Anliegen unserer Mieter zeitnah, unkompliziert und zuverlässig erledigt werden können. Dies ist ein wichtiger Baustein dafür, dass unsere Kunden sich in ihrem Umfeld gut betreut fühlen.

Darüber hinaus wird Vonovia im Rahmen von Neubau- und Developmentmaßnahmen, Nachverdichtung und Aufstockung neue Wohnungen bauen, um insbesondere der steigenden Nachfrage in den Metropolregionen gerecht zu werden. Durch das unter BUWOG firmierende Developmentgeschäft kann Vonovia ein umfassendes Produkt- und Prozess-Know-how im Bau und in der Entwicklung von Wohnbauprojekten vorweisen. Damit verfügt Vonovia über eine Bewirtschaftungsplattform sowie über eine komplette Developmentplattform entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Das Developmentgeschäft wird im Wesentlichen über Projektgesellschaften gesteuert.

**Vonovias skalierbares Organisationsmodell: starke regionale Präsenz und effiziente, zentrale Shared Services**

Zentral	Regional	Shared Services
<p><b>Portfoliomanagement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Investitionsmanagement</li> <li>&gt; Mietenkalkulation</li> <li>&gt; Mietentwicklungsmanagement</li> </ul>	<p><b>Asset-Management</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Strategische Portfolioentwicklung</li> <li>&gt; Stakeholder-Management</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Einkauf</li> <li>&gt; Finanzen/Steuern</li> <li>&gt; Rechnungswesen</li> <li>&gt; Controlling</li> <li>&gt; Recht</li> <li>&gt; IT</li> <li>&gt; Personal</li> <li>&gt; Unternehmenskommunikation</li> </ul>
<p><b>Zentrales Immobilienmanagement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 24/7 Kundenservice</li> <li>&gt; Mietvertragsmanagement</li> <li>&gt; Disposition Außendienst</li> <li>&gt; Buchhaltung</li> </ul>	<p><b>Property-Management</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Lokale Bewirtschaftung</li> <li>&gt; Objektbetreuung</li> <li>&gt; Vermietung</li> </ul>	
	<p><b>Value-add-Management</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Technischer Service</li> <li>&gt; Modernisierung</li> <li>&gt; Wohnumfeld</li> </ul>	
	<p><b>Development</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Integrierte Developmentplattform</li> <li>&gt; Development to sell/to hold</li> </ul>	

## Die Strategie

### Verfeinerung der erfolgreichen Strategie vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen

Die mit dem IPO etablierte Strategie mit ihren vier Blöcken hat sich bewährt und hat das Geschäft und den Wachstumspfad von Vonovia in den vergangenen Jahren getragen. Seit dem IPO haben sich die Rahmenbedingungen verändert mit Auswirkungen auf die Unternehmensführung.

Während noch vor einigen Jahren vornehmlich die Shareholder-Value-Perspektive eingenommen wurde, muss sich das Handeln eines Unternehmens heutzutage an allen Stakeholdern orientieren. Die Gesamtheit der Interessengruppen eines Unternehmens unterlag in der jüngsten Vergangenheit deutlichen Veränderungen. Explizit zu nennende Interessengruppen sind neben den Mietern/Kunden, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die Banken, die Investoren, Lieferanten sowie die Gesellschaft und die natürliche Umwelt.

Nicht nur die immer stärkere Dynamik der sogenannten **Megatrends** und der immer stärkere Ruf verschiedenster Anspruchsgruppen nach einem **nachhaltigen Geschäftsmodell**, sondern auch die aktuell komplexen Rahmenbedingungen im Wohnimmobiliensektor machen es erforderlich, die Strategie laufend zu fokussieren und deren Bestandteile zu analysieren. Die Eckpunkte der nachhaltigen Strategie sind:

- > Beitrag zu Klimaschutz und CO<sub>2</sub>-Reduktion (E)
- > Gesellschaftliche und soziale Verantwortung für unsere Mieter, Kunden und Mitarbeiter (S)
- > Zuverlässige, transparente und vertrauensvolle Unternehmensführung, die sich an den Best Practices des Corporate Governance Kodex orientiert (G)

Vonovia verfügt über eine **Organisationseinheit** unter dem Vorstandsvorsitzenden, die die Strategie und damit explizit auch die Nachhaltigkeitsaspekte im Rahmen der Strategie und im Rahmen des Geschäftsmodells analysiert, fortlaufend koordiniert und vorantreibt. Zusätzlich gibt es mit dem Nachhaltigkeitsgremium einen Steuerungskreis, dem neben dem gesamten Vorstand auch die Verantwortlichen für Strategie & Nachhaltigkeit, Corporate Communication, Investor Relations, Controlling, Rechnungswesen und Business Innovation angehören.

Um die Nachhaltigkeitsbestrebungen richtig zu kalibrieren, führt Vonovia regelmäßig eine **Wesentlichkeitsanalyse** durch bzw. unterzieht diese einer Überprüfung, woraus sich Handlungsfelder und ein Nachhaltigkeitsfahrplan ableiten. Mit Blick auf die Anforderungen aus der CSRD-Richtlinie wird die Wesentlichkeitsanalyse aktuell einer Überprüfung unterzogen.

Die Megatrends demografischer Wandel, Urbanisierung/ Wohnungsknappheit und Klimaschutz/Nachhaltigkeit bilden unverändert den Basisrahmen der Strategie.

Angesichts der schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnimmobiliensektor seit Beginn des Jahres 2022 hat der Vorstand die Strategie und ihre Blöcke in die wesentlichen Werttreiber aufgeschlüsselt. Dabei hat sich das Leitbild nicht geändert. Der Mensch steht unverändert im Mittelpunkt und dafür wird Verantwortung übernommen. Entscheidungen werden immer im gemeinsamen Kontext der Kundenorientierung, der Mitarbeiterzufriedenheit und der Nachhaltigkeit mit Blick in die Zukunft getroffen.

### Die bedeutenden Werttreiber der Strategie

Als die **bedeutsamsten Werttreiber** des Geschäfts wurden herausgearbeitet:

1. Die hocheffiziente Bewirtschaftungsplattform
2. Die optimierte Kapitalstruktur und vorteilhafte Kapitalkosten
3. Die Orientierung der Investitionen an den Megatrends
4. Das wertschaffende Value-add-Geschäft
5. Der Wertbeitrag des Developmentgeschäfts
6. Die effiziente Kapitalallokation

(1) Über die **skalierbare Bewirtschaftungsplattform** mit ihren hochdigitalisierten Prozessen werden derzeit rund 500.000 Wohneinheiten organisiert und in fünf Geschäftsbereichen mit 24 Regionalbereichen und 90 Regionen optimiert bewirtschaftet. Damit verbunden ist unmittelbar eine ausgeprägte Fixkostendegression und gleichzeitig die Sicherstellung einer gleichbleibenden Leistungsqualität zur Sicherung der Kundenzufriedenheit.

Die weiteren Entwicklungen in der Digitalisierung eröffnen auch zukünftig weitere Effizienzpotenziale sowohl in den Prozessen wie auch in der Verwertung von Gebäudestamm- und Gebäudebewegungsdaten. Der sogenannte digitale Zwilling steht für die Auflösung und Abbildung von Gebäuden in digitaler Form zur unternehmensweiten Weiterverwertung.

Das Spektrum der Weiterverarbeitung der digitalen Gebäudedaten reicht von einem weiter verbesserten Servicelevel für die Kunden über die passgenaue Formulierung der nachhaltigen Investitionsmaßnahmen bis hin zu einer sogenannten „predictive maintenance“, insbesondere von Heizungen und Aufzügen.

(2) Eine **optimierte Kapitalstruktur** und damit vorteilhafte Kapitalkosten sichern die Finanzierung mit Eigen- und Fremdkapital langfristig ab und damit auch nachhaltig das kapitalintensive Geschäft eines Wohnimmobilienunternehmens zur Gewährleistung einer dem Risiko angemessenen Rendite.

Die vornehmliche Stärkung der Innenfinanzierung stellt die Basis für Investitionen dar zur Adressierung der Herausforderungen aus den Megatrends. Die Beibehaltung eines sogenannten Investment-Grade-Ratings stellt unverändert ein wesentliches Ziel dar. Die Auswahl an Fremd- oder Eigenmittelfinanzierung orientiert sich opportunistisch an den aktuellen Eigenkapital- oder Fremdkapitalmarktbedingungen, wobei das Vorgehen durch Diversifikation bei den Mittelaufnahmen fortentwickelt wird.

(3) Bei den **Investitionen entlang der Megatrends** ist zu unterscheiden in

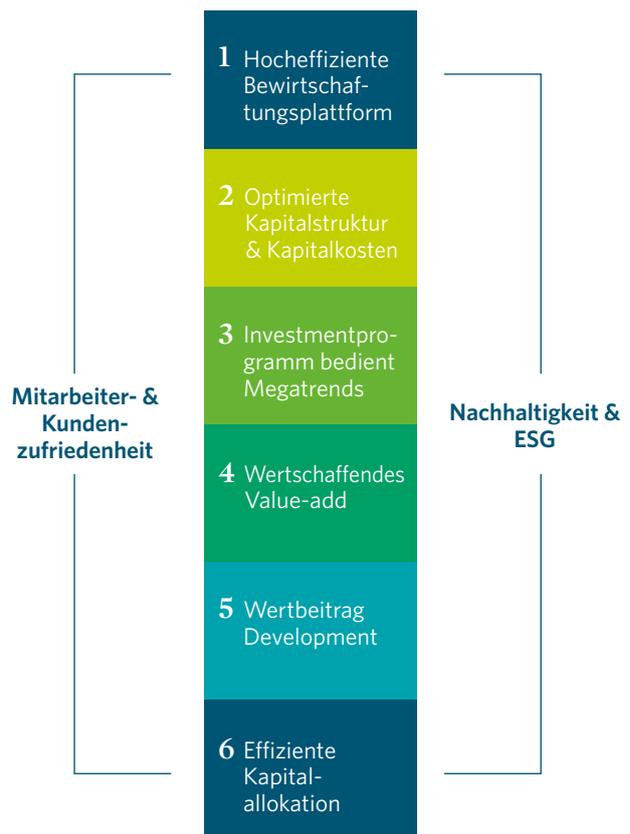
- > Investitionen in Neubau zur Linderung der Wohnungsknappheit,
- > Investitionen in die Optimierung bestehender Wohnbestände durch Modernisierung und altersgerechten Umbau,
- > Investitionen in Klimaschutz zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung und in Quartierszusammenhänge zur Förderung der Mieterzufriedenheit.

Dabei müssen alle Investitionen den geänderten Renditekriterien Rechnung tragen.

(4) Über das **Value-add-Geschäft** verfügt Vonovia über die Kompetenz zur Ausführung technischer Bauleistungen, Modernisierungen sowie Wohnumfeldleistungen. Damit stellt Vonovia über standardisierte Prozesse die Verfügbarkeit bei gleichbleibend hohem Qualitätsniveau in der gesamten Gruppe sicher.

Das Value-add-Geschäft erzeugt unter dem Titel Quartierswerk im Rahmen der Bündelung von sogenannten „Multi-Utility-Dienstleistungen“ Mehrwert für das Unternehmen. Angestrebt wird im Rahmen des Quartierswerks ein integriertes System wohnungsnaher Infrastrukturdienstleistungen. Das Spektrum umfasst die weitere Etablierung zusätzlicher Leistungen entlang des klassischen Mietangebots, den weiteren Auf- und Ausbau der bestehenden Hauptproduktlinien Multimedia, Energieversorgung und Messtechnikdienste sowie die weitere Implementierung von IoT-Systemen wie Aufzugs- und Heizungsmonitoring. Weitere Innovationen werden entwickelt und bei geprüfter Marktgängigkeit angeboten.

## Die Werttreiber unserer Strategie



(5) Das **Developmentgeschäft** dient unmittelbar der Verringerung der Wohnungsknappheit durch die gezielte Erweiterung der Eigenbestände wie auch der unmittelbaren Ertragsrealisierung im Drittgeschäft.

Die Produktpalette umfasst den Verkauf von einzelnen Eigentumswohnungen und den Verkauf von Projekten an Investoren (to sell) einerseits und den Bau von Mietwohnungen für den Eigenbestand und den Neubau auf bestehenden Grundstücksreserven im Bestand (to hold) andererseits. Auch das Developmentgeschäft orientiert sich am Quartiersgedanken und an den Aspekten der Nachhaltigkeit.

Garant für den Wertbeitrag des Developmentgeschäfts ist die effiziente Umsetzung der Projekte auf Basis der Developmentplattform entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Die Wertschöpfungskette reicht von der Akquisition von Baugrundstücken über die Entwicklung, Planung, Realisierung und Vermarktung der Projekte.

Dabei hat das Developmentgeschäft die gestiegenen Renditehürden sowie die Herausforderungen an eine effiziente Kapitalbindung zu berücksichtigen.

Das Developmentgeschäft wird aus fünf Standorten in Deutschland, aus Wien in Österreich sowie aus Malmö in Schweden geführt.

(6) Weiterer entscheidender Werttreiber ist die **effiziente Kapitalallokation**. Aufgrund der aktuellen Renditeanforderungen basierend auf den erhöhten Kapitalkosten sind die Stärkung des Eigenkapitalanteils und die Fokussierung auf die Innenfinanzierung als ein bedeutender Werttreiber identifiziert worden, der die Möglichkeiten an renditeorientierten nachhaltigen Investitionen optimiert. Die Rendite sowie die Innenfinanzierungskraft determinieren die tatsächliche Kapitalallokation.

In der Phase nach dem IPO war die Kapitalallokation aufgrund vorteilhafter Kapitalmarktbedingungen auf externes Wachstum durch Aquisitionen und Skalenerträge gerichtet.

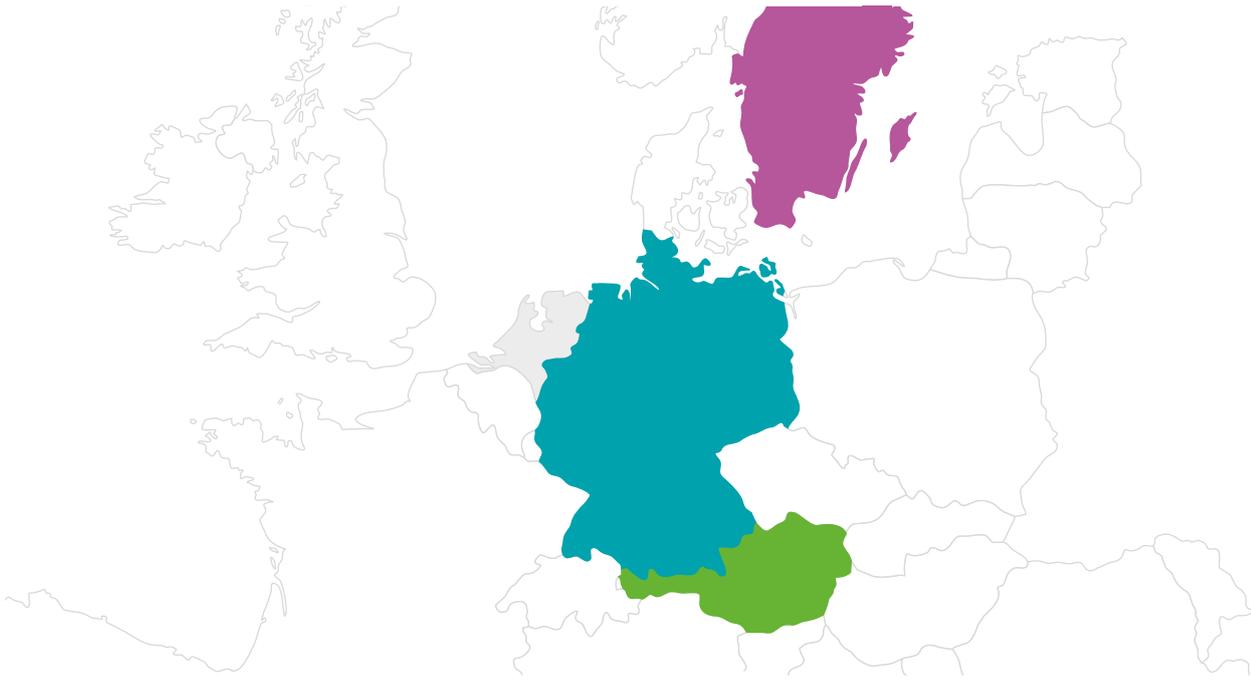
Aufgrund der durch Inflation und Zinanstieg geprägten aktuellen Kapitalmarktbedingungen und der daraus erwachsenden höheren Kapitalkosten befindet sich Vonovia in einer Phase der Portfoliobereinigung durch Verkäufe und die Etablierung von Joint-Venture-Strukturen. Ziel ist die Darstellung einer optimierten Kapitalstruktur und einer nachhaltigen Innenfinanzierung.

Die daran anschließende Phase wird gekennzeichnet sein durch ein dynamisches Portfoliomanagement. Weiterhin wird jede Geschäftsaktivität auskömmliche Renditen und Zahlungsmittelüberschüsse im Sinne einer effizienten Kapitalallokation erwirtschaften müssen.

Die **Pflegeaktivitäten** unter dem Dach von Deutsche Wohnen wurden im Zuge des Zusammenschlusses einer strategischen Analyse unterzogen mit dem Ergebnis, dass die Pflegeaktivitäten nicht mehr Teil der Strategie von Deutsche Wohnen sein werden und damit auch nicht von Vonovia. In der Konzernberichterstattung werden die Pflegeaktivitäten als nicht fortgeführte bzw. aufgegebene Aktivitäten ausgewiesen.

## Europäische Märkte

---



---

### Deutschland

15 urbane  
Wachstumsmärkte

### Schweden

Stockholm, Göteborg,  
Malmö

### Österreich

Wien  
(schwerpunktmäßig)

---

# Nichtfinanzielle Konzernerklärung

## Erläuterungen zu den Berichtsinhalten und der Rahmensetzung

Die Vonovia SE (im Weiteren Vonovia) setzt den Weg zu einer integrierteren Berichterstattung über die nachhaltigen Themen des Unternehmens kontinuierlich fort. Bevor für das Geschäftsjahr 2024 die Berichterstattung auf das Rahmenwerk der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) umgestellt wird, erscheint der Bericht für das Geschäftsjahr 2023 ein letztes Mal nach den Vorgaben der Non-financial Reporting Directive (NFRD, Directive 2014/95/EU), deren Ausprägung diese nichtfinanzielle Konzernerklärung darstellt. Sie hat ihre rechtliche Grundlage in den §§ 315b, 315c i. V. m. §§ 289c bis 289e HGB.

Bei der Erstellung nutzen wir die Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), die wir im Abschnitt [→ Umweltbelange](#) beschreiben, und berücksichtigen das Rahmenwerk der Global Reporting Initiative (GRI) zur Nachhaltigkeitsberichterstattung – insbesondere zur Beschreibung der wesentlichen Themen sowie der Managementansätze. Die Erläuterungen der Vorgaben des delegierten Rechtsakts zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2020/852 unter Anwendung der Artikel 8 und 10 (sogenannte EU-Taxonomie) erfolgen im Abschnitt [→ EU-Taxonomie-Verordnung](#) dieser nichtfinanziellen Konzernerklärung.

Die integrierte Betrachtungsweise der nichtfinanziellen Konzernerklärung bildet das Verständnis von Nachhaltigkeit ab, wie es auch einen Kernbestandteil der Unternehmensstrategie bzw. der Geschäftsprozesse darstellt. In der Konsequenz führt dies dazu, dass Nachhaltigkeitsinformationen nicht auf die nichtfinanzielle Konzernerklärung beschränkt sind, sondern sich an zahlreichen Stellen dieses Geschäftsberichts wiederfinden – beispielsweise bei der Beschreibung des Geschäftsmodells, bei der Risikobewertung oder der Struktur der Corporate Governance. Entsprechende Verweise führen zu Kapiteln im Lagebericht, in denen über hier geforderte Angaben berichtet werden. Wir untermauern damit unser Verständnis eines nachhaltigen Geschäftsmodells, in dem alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit (ESG) im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie

in den einzelnen Geschäftsprozessen verankert sind (siehe [→ Grundlagen des Konzerns](#)).

Der Zusammenschluss mit der Deutsche Wohnen SE (im Weiteren Deutsche Wohnen) ist mit Beginn des Geschäftsjahres 2023 abgeschlossen. Seit diesem Zeitpunkt arbeiten Vonovia und Deutsche Wohnen auf gemeinsamen Systemen und Strukturen (siehe [→ Grundlagen des Konzerns](#)). Das Unternehmen Deutsche Wohnen wird somit vollumfänglich in den Konzernabschluss sowie in die nichtfinanzielle Konzernerklärung von Vonovia einbezogen. Eine eigenständige nichtfinanzielle Erklärung gibt Deutsche Wohnen für das Geschäftsjahr 2023 nicht ab, da sie von der Erleichterungsvorschrift zur CSR-Berichterstattung nach §§ 289b Abs. 2, 315b Abs. 2 HGB Gebrauch macht.

Die Unternehmenstätigkeiten in Österreich und Schweden werden ebenfalls von dieser nichtfinanziellen Konzernerklärung erfasst. Das betrifft vollumfassend die qualitative Darstellung der nichtfinanziellen Informationen der Unternehmensteile. Aufgrund der weiterhin laufenden Integration der entsprechenden Prozesse ist die konzernweite Konsolidierung bei wenigen der wesentlichen Leistungsindikatoren noch in der Umsetzung. Wir weisen bei den wesentlichen Leistungsindikatoren jeweils auf den Grad der Kennzahlenintegration hin.

Eine Ausnahme stellt das durch den Teilkonzern Deutsche Wohnen in den Gesamtkonzern eingebrachte, eigenständige Segment Pflege dar. Dieses wurde zum Jahresende 2023 in Konsequenz zur strategischen Überprüfung als Discontinued Operations qualifiziert (siehe [→ Unternehmenssteuerung](#)). Wir berichten inhaltlich über dieses Segment im Rahmen des entsprechenden wesentlichen Themas (siehe Sozialbelange, Abschnitt Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel). Die in dieser nichtfinanziellen Konzernerklärung dargestellten Kennzahlen werden weitestgehend exklusive des Segments Pflege erhoben und dargestellt. Dies erfolgt aufgrund von Wesentlichkeitsbetrachtungen (insbesondere im Bereich Umwelt), nicht durchgängig etablierter Prozesse und Kennzahlendefinitionen mit einem Fokus auf die Immobilienwirtschaft. Die Darstellung der Kennzahlen im Rahmen

der EU-Taxonomie-Verordnung folgt dem Ausweis im Konzernanhang.

Der Ausweis wesentlicher nichtfinanzieller Leistungsindikatoren erfolgt – zusammen mit der Darstellung der zugrunde liegenden Konzepte und Ziele – in den jeweiligen inhaltlichen Kapiteln. Diese sind den gesetzlich vorgegebenen Aspekten – Umweltbelange, Sozialbelange, Arbeitnehmerbelange, Bekämpfung von Korruption und Bestechung sowie Achtung der Menschenrechte – zugeordnet.

Sechs der in der nichtfinanziellen Konzernklärung aufgeführten Kennzahlen sind nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen im Sinne des DRS 20 TZ 101 in Verbindung mit TZ 106. Dies sind die Kennzahlen, die seit der Einführung des Nachhaltigkeits-Performance-Index (Sustainability Performance Index; SPI) 2021 gemeinsam diesen Index bilden. Der SPI – abgeleitet aus den wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen – ist ein entscheidendes Instrument zur Steuerung und Vergütung unseres nachhaltigen Handelns. Der SPI stellt die für den Vonovia Konzern führende nichtfinanzielle Steuerungskennzahl dar (siehe → [Unternehmenssteuerung](#)).

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung für das Berichtsjahr wird um weitere Formate außerhalb dieses Lageberichts ergänzt:

- > Relevante Kennzahlen und Daten zu den einzelnen nichtfinanziellen Aspekten für das Geschäftsjahr erscheinen in einem ESG-Factbook, das im 2. Quartal 2024 veröffentlicht wird.
- > Ergänzend publizieren wir erneut einen Bericht nach den Anforderungen der Sustainable Best Practice Recommendations (sBPR) der European Public Real Estate Association (EPRA) sowie eine Überleitung unserer Berichterstattung auf den Real Estate Sustainability Accounting Standard des Sustainability Accounting Standards Board (SASB).
- > Auf der im Berichtsjahr neu strukturierten Konzernwebseite (☞ [www.vonovia.com](http://www.vonovia.com)) finden sich weiterführende Informationen zu unserer Nachhaltigkeitsstrategie und -themen – beispielsweise Verpflichtungen und Richtlinien – sowie Umsetzungsbeispiele.
- > Vervollständigt wird die Nachhaltigkeitsberichterstattung durch die Teilnahme an zahlreichen ESG-Ratings.

Die nichtfinanzielle Konzernklärung ist nicht Gegenstand der gesetzlichen Abschlussprüfung wird jedoch einer gesonderten betriebswirtschaftlichen Prüfung nach ISAE 3000 mit begrenzter Sicherheit durch die PwC GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft unterzogen. Dabei stellen jegliche Verweise auf Inhalte außerhalb der nichtfinanziellen Konzernklärung weiterführende Informationen dar und sind nicht Teil der betriebswirtschaftlichen Prüfung. Ausgenommen von dieser Einschränkung sind Verweise auf weitere Kapitel des Lageberichts. Diese sind von der Prüfung erfasst.

## Nachhaltigkeitsmanagement bei Vonovia

### Nachhaltigkeitsverständnis

Mit unserem Geschäftsmodell – der Entwicklung und Vermietung von gutem, zeitgerechtem und bezahlbarem Wohnraum – befinden wir uns in hoher Interdependenz zu gesellschaftlichen und ökologischen Veränderungsprozessen. Nachhaltigkeit ist daher Kernbestandteil unserer unternehmerischen Strategie. In den vergangenen Jahren haben wir große Fortschritte dabei erzielt, **Nachhaltigkeit in den Geschäftsprozessen** des Unternehmens zu verankern. Das Nachhaltigkeitsverständnis von Vonovia ist auf unserer Konzernwebseite veröffentlicht.

Mit der Einführung der nichtfinanziellen Steuerungskennzahl SPI im Jahr 2021 ist die Strategie mit klaren, vergütungsrelevanten Zielen für den Vorstand und das Top-Management (erste Ebene unterhalb des Vorstands) verknüpft.

Der **SPI** besteht aus sechs Teil-Indikatoren, die aus den wesentlichen Themen von Vonovia abgeleitet wurden. Sie umfassen

- > die CO<sub>2</sub>-Intensität im Gebäudebestand,
- > die Energieeffizienz von Neubauten,
- > den Anteil barrierearmer (Teil-)Modernisierungen an Neuvermietungen,
- > die Steigerung der Kundenzufriedenheit,
- > die Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit sowie
- > den Anteil weiblicher Führungskräfte im Top-Management.

Im Berichtsjahr erreichte der SPI für Vonovia einen Indexwert von 111 % (siehe → [Wirtschaftsbericht](#)). Eine detaillierte Beschreibung unseres **nachhaltigen Geschäftsmodells** finden Sie im Kapitel Grundlagen des Konzerns.

Vonovia orientiert sich außerdem in der **Ausrichtung der Nachhaltigkeitsstrategie an internationalen Standards** und Rahmenwerken, wie den Sustainable Development Goals (SDGs), dem UN Global Compact und den Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte der Vereinten Nationen. Als international agierendes Unternehmen wollen wir mit unserem Geschäft in Deutschland, Österreich und Schweden zum Erreichen dieser Ziele beitragen. Hierzu haben wir **acht zentrale SDGs** identifiziert, die für uns handlungsleitend sind (siehe auch SDG-Verständnis auf unserer ☞ [Konzernwebseite](#)).

## Für Vonovia wesentliche SDGs



### Nachhaltigkeitsorganisation

Nachhaltigkeit ist bei Vonovia oberste Führungsaufgabe. Verantwortlich für das Thema Nachhaltigkeit ist der Vorsitzende des Vorstands. Aufseiten des Aufsichtsrats übernehmen der Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss sowie der Prüfungsausschuss (für die Berichterstattung) die entsprechende Kontrollfunktion.

Die zentrale Koordination der Nachhaltigkeitsaktivitäten liegt im Bereich Nachhaltigkeit/Strategie. Zu seinen Kernaufgaben gehören insbesondere die Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie, die Ableitung und das Monitoring von Nachhaltigkeitszielen sowie das Setzen von Impulsen und die Implementierung von Nachhaltigkeitsprojekten. Ebenso ist dort das Nachhaltigkeits-Reporting beheimatet,

das neben der Nachhaltigkeitsberichterstattung im Geschäftsbericht auch die Erstellung des ESG-Factbooks sowie das Bedienen zahlreicher ESG-Ratings umfasst.

Ein **Nachhaltigkeitsgremium** berät – je nach Bedarf – dreibis viermal jährlich über die strategischen Weichenstellungen und bewertet die Nachhaltigkeitsperformance. Das Gremium umfasst den gesamten Vorstand, ergänzt um die Verantwortlichen für Nachhaltigkeit, Corporate Communication, Controlling, Rechnungswesen und Investor Relations. So stellen wir sicher, dass Entscheidungen zur Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie von allen relevanten Bereichen und bis in die Umsetzungsebenen vor Ort getragen werden.

Die operative Umsetzung der Nachhaltigkeitsaspekte erfolgt in allen relevanten Fachabteilungen und in den Regionen hinein in unsere Quartiere vor Ort.

In Österreich und Schweden ist die Koordination für Nachhaltigkeit in den jeweiligen Stabsstellen verankert. Diese koordinieren das Zusammenspiel zwischen dem Bereich Nachhaltigkeit/Strategie und den jeweiligen Ländern sowie die länderspezifischen Nachhaltigkeitsausrichtungen der österreichischen BUWOG-Gesellschaften sowie der schwedischen Victoriahem.

## Nachhaltigkeit im Organisationsmodell Vonovia



### Nachhaltigkeitsinitiativen

- > Projekte
- > Austauschplattformen
- > Initiativen/Kooperationen
- > Forschungsaufträge

### Operative Bereiche



### Zentrale Funktionen/Fachabteilungen



## Risikobewertung unter Nachhaltigkeitsaspekten

Die Betrachtung und Bewertung von Risiken unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten sind für Vonovia integraler Bestandteil des Risikomanagements. Dabei betrachten wir nicht nur die Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit (Outside-In-Perspektive), sondern auch die möglichen Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft (Inside-Out-Perspektive). Hierzu geben wir Auskunft in unserem → **Chancen- und Risikobericht**.

Im Rahmen der nichtfinanziellen Konzernklärung müssen die wesentlichen Risiken berichtet werden, die mit der eigenen Geschäftstätigkeit, den Geschäftsbeziehungen oder Produkten und Dienstleistungen des Konzerns verknüpft sind, deren Eintritt sehr wahrscheinlich ist und die sehr schwerwiegende negative Auswirkungen auf die nichtfinanziellen Aspekte haben oder haben werden. Auf Basis der durchgeführten Risikoanalysen und nach Einschätzung des Managements von Vonovia liegen **keine berichtspflichtigen nichtfinanziellen Risiken** vor, die nach Anwendung der Nettomethode unter Berücksichtigung von Risikobegrenzungsmaßnahmen die Wesentlichkeitskriterien gemäß § 289c (3) Nr. 3 und 4 HGB erfüllen.

## Wesentliche Aspekte der Nachhaltigkeit bei Vonovia

Das Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Dadurch, dass wir neuen Wohnraum schaffen und bestehenden Wohnraum vermieten, kommen wir diesem Grundbedürfnis nach. Wir tun dies verantwortungsvoll und nachhaltig, indem wir auf den ökologischen Fußabdruck der Gebäude achten und uns zu dem Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands bis 2045 (siehe → **Umweltbelange**) verpflichtet haben, aber auch, indem wir unsere soziale Verantwortung wahrnehmen und Wohnen zu fairen Preisen für alle Bevölkerungsgruppen der Gesellschaft anbieten. Wir tun dies in einer Governance-Struktur, die hohen Wertmaßstäben entspricht und geeignet ist, von unseren Stakeholdern als vertrauensvoll und zuverlässig wahrgenommen zu werden.

Vonovia systematisiert die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen für das Unternehmen nach dem Konzept der **doppelten Materialität** anhand von zwei Dimensionen:

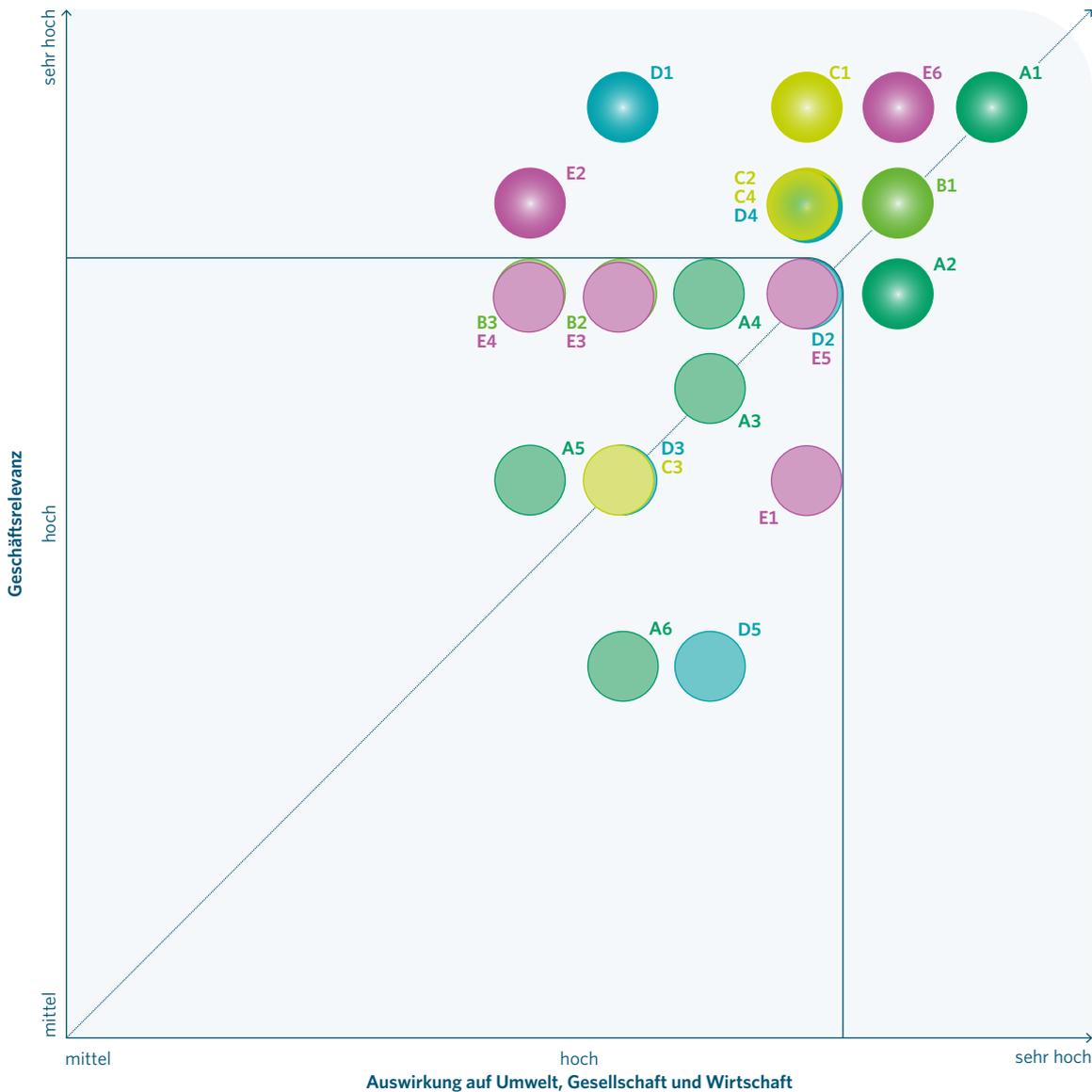
- > der Relevanz von gesellschaftlichen und ökologischen Veränderungen auf das Geschäft und die Wertschöpfung (Outside-In-Perspektive) sowie
- > der Auswirkungen des Geschäftsmodells und der unternehmerischen Aktivitäten auf Umwelt, Gesellschaft und Ökonomie (Inside-Out-Perspektive).

Dabei fließen die Perspektiven aller unserer relevanten Stakeholdergruppen in die Wesentlichkeitsanalyse ein.

Die darauf aufbauende **Wesentlichkeitsmatrix** weist (1) zehn als wesentlich identifizierte Themen – die im Rahmen dieser nichtfinanziellen Konzernklärung in den folgenden Kapiteln näher erläutert werden – sowie (2) 14 weitere wichtige Nachhaltigkeitsthemen in fünf Handlungsfeldern auf.

Im Berichtsjahr 2023 haben wir alle Themen vor dem Hintergrund der Integration und der konsolidierten Berichterstattung sowie neuer Regulierungen und veränderter Rahmenbedingungen erneut kritisch überprüft. Hierbei haben sich keine Veränderungen zur Bewertung des Vorjahres ergeben.

Die hier dargestellte Wesentlichkeitsanalyse der nachhaltigen Themen gilt für den gesamten Konzern und stellt die führende Systematik der nichtfinanziellen Themen dar.



**Handlungsfeld A: Umwelt und Klima**

- A1** CO<sub>2</sub>-Reduktion im Immobilienbestand
- A2** Nachhaltiger Neubau und Umbau
- A3 Nachhaltige Materialien und Produkte
- A4 Schutz von Biodiversität
- A5 Wasser, Abwasser und Abfall
- A6 Ressourcen- und Klimaschutz im Geschäftsbetrieb

**Handlungsfeld B: Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung**

- B1** Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur
- B2 Integration, Vielfalt und sozialer Zusammenhalt
- B3 Mieterdialog und Partizipation

**Handlungsfeld C: Wohnraum und Kunden**

- C1** Wohnen zu fairen Preisen
- C2** Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel
- C3 Instandhaltung für Sicherheit und Gesundheit
- C4** Kundenzufriedenheit und Servicequalität

**Handlungsfeld D: Unternehmenskultur und Mitarbeitende**

- D1** Attraktivität als Arbeitgeberin
- D2 Ausbildung und persönliche Entwicklung
- D3 Vergütung und flexible Arbeitsmodelle
- D4** Vielfalt und Chancengerechtigkeit
- D5 Förderung von Gesundheit und Sicherheit

**Handlungsfeld E: Nachhaltige Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften**

- E1 Nachhaltige Unternehmensstrategie
- E2** Governance und Compliance
- E3 Digitalisierung und Datensicherheit
- E4 Menschenrechtliche Sorgfalt und Lieferkette
- E5 Beitrag zum gesellschaftspolitischen Dialog
- E6** Attraktivität am Kapitalmarkt

Wesentliche Themen zeichnen sich durch eine hohe Bedeutung für folgende Dimensionen aus: Auswirkungen auf das Geschäft und die Wertschöpfung sowie Auswirkungen des Geschäftsmodells auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft. Die wesentlichen Themen sind fett markiert.

## EU-Taxonomie-Verordnung

### Identifizierung und Zuordnung der taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten

Gemäß EU-Taxonomie-Verordnung berichten wir über den Anteil unserer taxonomiefähigen und taxonomiekonformen Umsatzerlöse, Investitionen und Betriebsausgaben.

Vonovia hat in ihrem Geschäftsmodell taxonomiefähige Aktivitäten unter EU-Umweltziel 1 (Klimaschutz, abgekürzt mit CCM/Climate Change Mitigation) identifiziert. Teile dieser Aktivitäten wären auch taxonomiefähig nach EU-Umweltziel 4 (Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, abgekürzt mit CE/Circular Economy). Um Doppelzählungen zu vermeiden, ordnet Vonovia diese vollumfänglich dem EU-Umweltziel 1 zu. Für das EU-Umweltziel 2 (Anpassung an den Klimawandel, abgekürzt mit CCA/Climate Change Adapta-

tion) berichten wir keine taxonomiefähigen Tätigkeiten, da wir keine Umsätze aus ermöglichenden Tätigkeiten generieren und diesem EU-Umweltziel keinen separaten CapEx (oder OpEx) zuordnen, um Doppelzählungen zu vermeiden.

Durch die neuen EU-Umweltziele ergibt sich in geringem Umfang zusätzliche Taxonomiefähigkeit unter EU-Umweltziel 4 für Vonovia. Durch die EU-Umweltziele 3 (Nachhaltige Nutzung von Wasser- und Meeresressourcen, abgekürzt mit WTR/Sustainable Use and Protection of Water and Marine Resources), 5 (Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung, abgekürzt mit PPC/Pollution Prevention and Control) und 6 (Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme, abgekürzt mit BIO/Protection and Restoration of Biodiversity and Ecosystems) ergibt sich keine weitere Taxonomiefähigkeit. Entsprechend haben wir folgende Aktivitäten als taxonomiefähig identifiziert:

EU-Taxonomie Kriterien-Set		Aktivitäten von Vonovia	Umsatzerlöse	Investitionen	Betriebsausgaben
CCM 7.1/CE 3.1	Neubau	Umsatzerlöse aus Development to Sell	<input checked="" type="checkbox"/>		
CCM 7.2/CE 3.2	Renovierung bestehender Gebäude	Investitionen in energetische Sanierungen (CCM 7.2), Investitionen für Sanierungen ohne energetische Auswirkungen (z. B. Leerwohnungssanierungen) (CE 3.2)		<input checked="" type="checkbox"/>	
CCM 7.3	Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten	Investitionen für Einzelmaßnahmen, die nicht unter CCM 7.2 fallen (z. B. Heizungsmodernisierungen, Dämmung, Fensteraustausch)		<input checked="" type="checkbox"/>	
CCM 7.4	Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Gebäuden (und auf zu Gebäuden gehörenden Parkplätzen)	Investitionen für Ladesäulen und Wallboxen		<input checked="" type="checkbox"/>	
CCM 7.5	Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden	Investitionen für Messtechnik und Smart Metering		<input checked="" type="checkbox"/>	
CCM 7.6	Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien	Investitionen für Photovoltaik-Anlagen		<input checked="" type="checkbox"/>	
CCM 7.7	Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen und Recurring Sales, Investitionen für Zukäufe, Development to hold und aktivierte Eigenleistungen ohne energetische Auswirkungen (z. B. Großinstandhaltungsmaßnahmen und Leerwohnungssanierungen), Betriebsausgaben für nicht aktivierte Instandhaltungen (z. B. Kleininstandhaltung)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
CCM 4.1	Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	Umsatzerlöse aus dem Verkauf selbstgenerierten Stroms an Mieter bzw. Einspeisung ins Netz	<input checked="" type="checkbox"/>		
CCM 3.3	Herstellung von CO <sub>2</sub> -armen Verkehrstechnologien	Investitionen für den Fuhrpark		<input checked="" type="checkbox"/>	
CE 1.2	Herstellung von Elektro- und Elektronikgeräten	Investitionen für EDV-Hardware-Ausstattung und andere elektronische Betriebs- und Geschäftsausstattung		<input checked="" type="checkbox"/>	

Nicht taxonomiefähig sind wie im Vorjahr die Umsatzerlöse aus dem Wohneigentumsverwaltungsgeschäft, dem Energievertrieb aus dem Energiehandel und Multimedia. Das

Pflegesegment wird für das Berichtsjahr 2023 nicht mehr im Umsatz, sondern separat als Discontinued Operation ausgewiesen.

Vonovia ist von keiner Wirtschaftstätigkeit im Zusammenhang mit der Energieerzeugung aus fossilem Gas oder Kernenergie betroffen. Daher verzichtet Vonovia auf die Angabe der spezifischen Meldebögen für diese Tätigkeiten.

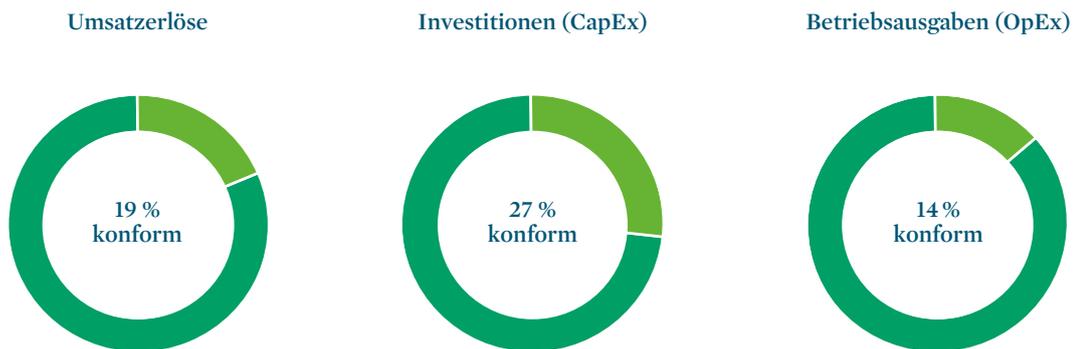
### Vorgehen zur Ermittlung der Taxonomiekonformität

Auf Konzernebene ergeben sich die folgenden Kennzahlen für taxonomiekonforme Anteile der Umsatzerlöse, Investitionen und Betriebsausgaben für das Berichtsjahr 2023, wie

im Vorjahr ausgewiesen unter EU-Umweltziel 1 (Klimaschutz).

Der größte Anteil der taxonomiekonformen Umsatzerlöse lässt sich auf Mieterlöse von taxonomiekonformen Gebäuden (Aktivität 7.7) zurückführen. An den taxonomiekonformen Investitionen haben insbesondere die Renovierung bestehender Gebäude (7.2) sowie die Investitionen in den Bestand und Development to Hold (7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden) einen großen Anteil.

## Taxonomiekonforme Anteile an den Geschäftsaktivitäten von Vonovia



### Prüfung des wesentlichen Beitrags („Substantial Contribution“)

Die Pflicht zur Prüfung auf Taxonomiekonformität für das Berichtsjahr 2023 erstreckt sich ausschließlich auf Aktivitäten in Bezug auf EU-Umweltziel 1 und 2.

Umsatzerlöse, die mit **Neubau (Aktivität 7.1)** verbunden sind, gelten als taxonomiekonform, wenn die jeweiligen verkauften Gebäude einen Primärenergiebedarf aufweisen, der mindestens 10 % unter dem nationalen Standard für Niedrigstenergiegebäude liegt. Vonovia prüft die Einhaltung mittels Energieausweis pro Gebäude. Der Test zur thermischen Integrität und Luftdichtheit wird bei den relevanten Gebäuden durchgeführt. Die geforderte Ermittlung des Treibhauspotenzials für jede Phase im Gebäudelebenszyklus (für Gebäude >5.000 m<sup>2</sup> Fläche) führt Vonovia über eine modellhafte Berechnung der Lebenszyklusemissionen auf Grundlage von Emissionsfaktoren durch, die für unterschiedlich verwendete Konstruktionsarten ermittelt wurden.

Umsatzerlöse, die aus dem **Erwerb und Eigentum an Gebäuden (Aktivität 7.7)** stammen, gelten als taxonomiekonform, wenn die Gebäude, die vor dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, entweder der Energieeffizienzklasse A (oder besser) oder alternativ zu den Top-15-Prozent des regionalen oder nationalen Gebäudebestands bezogen auf den Primärenergiebedarf im Betrieb gehört. Vonovia prüft die Einhaltung mittels Energieausweis pro Gebäude. Bei unserer Auswertung der Top-15-Prozent stützen wir uns auf entsprechende Schwellenwerte für den Primärenergiebedarf jeweils für Deutschland, Österreich und Schweden, die in einer

aktuellen Benchmark-Studie ermittelt wurden. Für Gebäude, die nach dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, gelten dieselben Kriterien für den wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz wie für Neubau (Aktivität 7.1).

Umsatzerlöse aus der Stromerzeugung mittels **Photovoltaik-Anlagen (Aktivität 4.1)** gelten in der EU-Taxonomie-Verordnung direkt als Klimaschutzmaßnahme.

Die für die Ermittlung der **taxonomiekonformen Investitionen** relevanten Kriterien ergeben sich entsprechend dem Geschäftsmodell von Vonovia aus den Aktivitäten 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6 und 7.7:

Investitionen, die mit der **Renovierung bestehender Gebäude (Aktivität 7.2)** verbunden sind, sind bei Vonovia immer energetische Modernisierungen. Die geforderte Reduzierung des Primärenergiebedarfs von 0% überprüft Vonovia mittels energiewirtschaftlicher Auswertungen oder Energieausweisen. Investitionen im Rahmen von energetischen Modernisierungsprojekten werden der Aktivität 7.2 zugeordnet. Investitionen in Heizungsmodernisierung, in Ladesäulen und Wallboxen, in Messtechnik und Smart Metering sowie in Photovoltaik-Anlagen gelten grundsätzlich direkt als Klimaschutzmaßnahmen und sind den Aktivitäten 7.3, 7.4, 7.5, und 7.6 zugeordnet.

Unter **7.7 Erwerb und Eigentum an Gebäuden** werden Investitionen aus Zukäufen, Development to Hold, Investitionen ohne energetische Maßnahmen (z. B. Leerwohnungs-

sanierung oder Großinstandhaltungsmaßnahmen) oder andere aktivierbare Eigenleistungen erfasst. Diese gelten als taxonomiekonform, sofern die gebäudebezogenen technischen Bewertungskriterien erfüllt sind.

Die für die Ermittlung der **taxonomiekonformen Betriebsausgaben** relevanten Kriterien ergeben sich aus der Aktivität 7.7. Es handelt sich hierbei um nicht aktivierte Instandhaltungen (in der Regel Kleininstandhaltungen). Zu diesen gehören neben den Instandhaltungsleistungen von Dritten auch die intern erbrachten Leistungen der eigenen Handwerkerorganisation.

Investitionsausgaben für den Fuhrpark (3.3) werden keiner detaillierten Konformitätsprüfung unterzogen. Der Vonovia Fuhrpark wird sukzessive auf alternative Antriebe umgestellt, zum aktuellen Zeitpunkt erfüllen nur wenige Fahrzeuge den geforderten Schwellenwert für CO<sub>2</sub>-Emissionen. Investitionsausgaben im Zusammenhang mit dem Einkauf von Elektro- und Elektronikartikeln (1.2) unterliegen im Berichtsjahr 2023 keiner Pflicht zur Konformitätsprüfung.

#### **Prüfung der signifikanten Beeinträchtigung eines oder mehrerer EU-Umweltziele („Do no significant harm“)**

Um die **Anpassung an die Folgen des Klimawandels** (EU-Umweltziel 2) nicht erheblich zu beeinträchtigen, fordert die EU-Taxonomie die Durchführung einer robusten Klimarisiko- und Vulnerabilitätsbewertung für alle taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten. Vonovia nutzt ein IT-Tool, um physische Klimarisiken für den konzernweiten Bestand auf Basis der vorgegebenen Klimaszenarien (RCP2.6, RCP4.5 und RCP8.5) fortlaufend zu ermitteln und zu bewerten (siehe → **Umweltbelange**). Maßgeblich für die Risikobewertung ist das Szenario RCP4.5, welches nach Einschätzung der Vereinten Nationen (UNEP Emissions Gap Report 2023) eine Zunahme der globalen Durchschnittstemperatur repräsentiert, die durch die gegenwärtig umgesetzten und festgelegten nationalen Klimaschutzbeiträge wahrscheinlich zu erwarten ist. In diesem Szenario ist für keine der Klimagefahren bis zum Zeitpunkt 2045 ein wesentliches Risiko ermittelt worden. Daher ist nach der EU-Taxonomie-Verordnung kein Anpassungsplan erforderlich. Im Rahmen der Quartiersstrategie sollen zukünftig Anpassungslösungen auf Portfolioebene definiert und anschließend für jene Objekte oder Quartiere individuell umgesetzt werden, bei denen auf entsprechender Ebene wesentliche Risiken bestehen.

Für die **nachhaltige Nutzung und den Schutz der Wasser- und Meeresressourcen** (EU-Umweltziel 3) sind für die taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten keine Kriterien für Wohngebäudeeinheiten zu prüfen.

Die Anforderungen an den **Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft** (EU-Umweltziel 4) sind im Kreislaufwirtschaftsgesetz bzw. nationaler Gesetzgebung verankert und werden von Vonovia durch den Geschäftspartnerkodex sowie die Allge-

meinen Vertragsbedingungen für Bauleistungen an Geschäftspartner weitergegeben und in Rahmenverträgen mit Entsorgern aufgenommen. Entsprechend ist die Umsetzung der Anforderungen je Projekt sichergestellt. Die gewählte Gebäude- und Bautechnik stärkt Ressourceneffizienz, Anpassungsfähigkeit und Demontagefähigkeit unter Berücksichtigung der Anforderungen der Norm ISO 20887. Die von Vonovia installierten Photovoltaik-Anlagen erfüllen zudem durch ihren Aufbau und ihre Nutzungsdauer die Anforderungen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des EU-Umweltziels 4.

Um **Umweltverschmutzungen zu vermeiden und zu verhindern** (EU-Umweltziel 5), sind bestimmte EU-Richtlinien einzuhalten (Anlage C zu Annex 1 zur Ergänzung der EU-Verordnung 2020/852). Die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben ist im Geschäftspartnerkodex von Vonovia definiert, den alle Nachunternehmer und Lieferanten unterzeichnen müssen. Für einen sicheren Umgang mit gefährlichen Stoffen hat Vonovia ein Gefahrstoffmanagement etabliert. Für betroffene Produkte werden u. a. Sicherheitsdatenblätter und Betriebsanweisungen vorgehalten und die eigenen Mitarbeitenden für den korrekten Umgang unter Arbeitsschutzaspekten geschult. Besonders besorgniserregende Stoffe (SVHC) kommen in der Regel nicht in den eingesetzten Baustoffen vor. Wenn in Einzelfällen entsprechende Stoffe in Kleinstmengen identifiziert werden, prüft Vonovia laufend Substitutionsmöglichkeiten.

Die Wirtschaftsaktivitäten von Vonovia beeinträchtigen nicht in erheblichem Umfang die Erreichung des EU-Umweltziels 6 (**Schutz und die Wiederherstellung der Biodiversität und Ökosysteme**), da Vonovia nur auf ausgewiesenen Flächen und mit Baugenehmigung baut.

#### **Einhaltung der Mindestvorschriften auf Konzernebene („Minimum Social Safeguards“)**

Wir bekennen uns zu unserer menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht und orientieren uns in unserem Handeln an international anerkannten Rahmenwerken wie den OECD-Leitlinien für multinationale Unternehmen, den ILO-Kernarbeitsnormen und den UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte.

Vonovia verfolgt einen konzernweiten Ansatz zur Erfüllung der Mindestschutzvorschriften, die neben der Einhaltung der Menschenrechte auch die Themenbereiche Korruption und Bestechung, fairer Wettbewerb sowie Besteuerung adressieren: Mithilfe umfassender Verfahren im Rahmen des Compliance-Management-Systems einschließlich konzernweiter Richtlinien und Beschwerdemechanismen sollen Verstöße verhindert und aufgedeckt werden (siehe → **Bekämpfung von Korruption und Bestechung**).

Ein Due-Diligence-Prozess zur Vermeidung negativer Auswirkungen des unternehmerischen Handelns auf Menschen und Umwelt bildet den Kern der Einhaltung der Mindestschutzvorschriften. In Orientierung am Leitfaden der OECD hat Vonovia alle empfohlenen Schritte zur Due Diligence umgesetzt. Im Berichtsjahr haben wir eine menschenrechtliche und umweltbezogene Risikoanalyse für unseren eigenen Geschäftsbereich sowie die Lieferkette durchgeführt. Nähere Informationen zur Umsetzung der menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht bei Vonovia finden sich im Abschnitt → **Achtung der Menschenrechte**.

## Leistungsindikatoren

### Definition und Methode der Ermittlung

Für die Ermittlung der zu berichtenden Kennzahlen (KPIs) werden jeweils die taxonomiefähigen sowie -konformen Nettoumsatzerlöse, Investitionen und Betriebsausgaben ins Verhältnis zu den Gesamtnettoumsatzerlösen, den gemäß EU-Taxonomie-Vorgaben zu berücksichtigenden Investitionen bzw. Betriebsausgaben gesetzt. Doppelzählungen werden vermieden, indem eine eindeutige Zuordnung der taxonomiefähigen bzw. taxonomiekonformen Umsatzerlöse, Investitionen und Betriebsausgaben auf jeweils eine taxonomiefähige bzw. taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeit vorgenommen wird.

### Umsatzerlöse

Im **Nenner** (Gesamtnettoumsatzerlöse) werden die konsolidierten Umsätze des Konzerns betrachtet. Diese setzen sich aus Umsatzerlösen aus der Immobilienbewirtschaftung, Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien, Erlösen aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien und Umsatzerlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten zusammen. Zu den Details der Bilanzierung verweisen wir auf die innerhalb des Anhangs des IFRS-Konzernabschlusses dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden → **[B10] Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung**, → **[B11] Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien** und → **[B12] Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten**. Die taxonomiekonformen Nettoumsatzerlöse (**Zähler**) umfassen Beträge, die aus taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten generiert wurden.

Den größten konformen Umsatzanteil (705 Mio. €) stellen die Mieterlöse aus dem Segment Rental dar. Die Konformität wird hier auf Gebäudebasis unter Berücksichtigung der technischen Kriterien der Aktivität 7.7 beurteilt. Die Umsatzerlöse aus fertiggestellten Immobilien für den eigenen Bedarf (Development to Hold) werden entsprechend dem Fertigstellungsdatum in den Umsatzerlösen unter 7.7 ausgewiesen. Der Anstieg ist auf einen höheren Anteil konformer Gebäude zurückzuführen. Weitere ca. 226 Mio. € konformer Umsätze in der Aktivität 7.7 basieren auf dem Verkauf konformer Immobilien.

Die Umsatzerlöse aus dem Segment Development to Sell (250 Mio. €), die in der Aktivität 7.1 ausgewiesen werden, basieren auf den Verkaufserlösen der Neubauten. Diese sind aufgrund der aktuellen Marktlage rückläufig. Der taxonomiekonforme Anteil innerhalb der Aktivität 7.1 ist allerdings von 60,2 % auf 70,7 % gestiegen. Die Umsatzerlöse für die Aktivität 4.1 (1,9 Mio. €) resultieren zum einen aus der Einspeisevergütung des Stroms ins Netz und zum anderen aus dem direkten Verkauf des Stroms an die Mieter. Der Gesamtumsatz → **[C23] Segmentberichterstattung** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 2.886 Mio. € reduziert. Insbesondere das Verkaufsportfolio an das Land Berlin (Berlin-Deal) hatte im Geschäftsjahr 2022 den Gesamtumsatz erhöht und dadurch die Gesamtkonformität verringert.

Die fertiggestellten Immobilien für den eigenen Bestand (Development to Hold) werden in der Konzernbetrachtung als Investitionen unter 7.7 ausgewiesen. Hieraus resultieren keine Umsatzerlöse. Die internen Erlöse der Value-add-Gesellschaften, z. B. die erbrachten Handwerkerleistungen, werden im Rahmen der Konzernkonsolidierung eliminiert und werden somit bei den taxonomiefähigen Umsatzerlösen nicht berücksichtigt. Handelt es sich bei den intern erbrachten Leistungen um größere Projekte, z. B. energetische Modernisierungen, werden diese aktiviert und als Investitionen (CapEx) gezeigt.

### Investitionen

Der **Nenner** der Investitionen (CapEx) setzt sich gemäß EU-Taxonomie grundsätzlich aus den Zugängen zu Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten zusammen. Zu den Details der Bilanzierung verweisen wir auf die innerhalb des Anhangs des IFRS-Konzernabschlusses dargestellten Kapitel → **[D26] Immaterielle Vermögenswerte**, → **[D27] Sachanlagen** und **[D28] Investment Properties**. Zur Ermittlung des Nenners wurden die jeweiligen Zugänge und aktivierten Modernisierungskosten berücksichtigt.

Bei mehrjährigen Projekten im Bereich 7.2, 7.3 oder 7.7 wird der auf das jeweilige Berichtsjahr aktivierte Betrag als taxonomiefähige und bei entsprechender Kriterien-Erfüllung als taxonomiekonforme Investition ausgewiesen. Bei den Aktivitäten 7.4, 7.5, 7.6 werden die Investitionen im Jahr der Anlagenaktivierung gezeigt. In Bezug auf Investitionsausgaben differenziert die EU-Taxonomie-Verordnung verschiedene Kategorien von Investitionsausgaben.

Aufgrund des Geschäftsmodells von Vonovia bestehen vorwiegend Investitionen (Aktivität 7.2 und 7.7), die sich auf Vermögenswerte oder Prozesse beziehen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind (Kategorie A). Daneben erfolgen auch Investitionen (Aktivität 7.3-7.6), die sich auf einzelne Maßnahmen beziehen, durch die die Zieltätigkeiten kohlenstoffarm ausgeführt werden oder der Ausstoß von Treibhausgasen gesenkt wird.

(Kategorie C). Bei den Investitionsausgaben für den Fuhrpark (3,3) sowie für den Einkauf von Elektro- und Elektronikartikeln (1,2) handelt es sich ebenfalls um taxonomiefähige Investitionen aus Kategorie C.

Bei bebauten Grundstücken wurden als Zugänge die Investitionsaufwendungen für die Gebäude und die Grundstücke berücksichtigt, da die Wirtschaftsaktivität 7.7 ohne das zugehörige Grundstück nicht ausgeübt werden kann.

Investitionen im Rahmen aktivierter Eigenleistungen von Vonovia werden je nach Art der Investition auf Taxonomiekonformität unter 7.2, 7.3 oder 7.7 geprüft und eingeordnet. Um eine Doppelzählung bei Investitionen zu vermeiden, werden die Sachverhalte jeweils einer Aktivität zugeordnet. Die Prüfung auf Taxonomiekonformität wird auf Gebäude- oder Projektbasis durchgeführt. Neben den aktivierten Eigenleistungen wird unter 7.7 der Zugang weiterer Immobilien gezeigt, z. B. Development-to-Hold-Zugänge oder andere Ankäufe von Investment Properties.

Bei der Wirtschaftstätigkeit 7.1 stellen die entsprechenden Immobilien kein Anlagevermögen dar, sondern werden innerhalb des Umlaufvermögens in den Immobilienvorräten (siehe → [D36] **Immobilienvorräte**) oder den Forderungen ausgewiesen und sind somit nicht Teil des Nenners der Kennzahl der taxonomielevanten Investitionsaufwendungen.

Die taxonomiekonformen Investitionen (Zähler) setzen sich zusammen aus Zugängen bei als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (285 Mio. €). Diese setzen sich zusammen aus konformen Zugängen Development to Hold (141 Mio. €/7.7), aktivierten Modernisierungsmaßnahmen (97 Mio. €, davon 95 Mio. € in 7.2 und 2 Mio. € in 7.7), Zugängen von angekauften Immobilien (36 Mio. €/7.7), konformen Einzelmaßnahmen nach Aktivität 7.3 (11 Mio. €). Zugänge bei Sachanlagen betragen insgesamt 36 Mio. €. Hierbei handelt es sich um Photovoltaik-Anlagen (30 Mio. €/7.6), Messtechnik (5 Mio. €/7.5) und Ladesäulen (1 Mio. €/7.4). Einen Zugang an Right of Use Assets (5 Mio. €) gab es für Messtechnik (3 Mio. €/7.5) und Heizungsanlagen (2 Mio. €/7.3). In diesem Berichtsjahr gab es keine Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen.

Im Vergleich zum Vorjahr ist der CapEx insgesamt deutlich gesunken (von 2.483 Mio. € auf 1.203 Mio. €). Der konforme Anteil sinkt dabei von 774 Mio. € auf 326 Mio. €. Grund ist die insgesamt reduzierte Investitionsstrategie aufgrund der angespannten Zinslage. Viele Developmentprojekte wurden eher verkauft, statt diese in den eigenen Bestand zu übernehmen. Dadurch sinken die konformen Zugänge in den Investment Properties (7.7) von 443 Mio. € auf 141 Mio. €. Die Aktivierung der Modernisierungsmaßnahmen (7.2) nimmt entsprechend ebenfalls ab von 239 Mio. € auf 97 Mio. €. Zusätzlich gab es einen Rückgang im Bereich

Heizungsmodernisierung (7.3) von 80 Mio. € auf 11 Mio. €. Einen deutlichen Anstieg von 6 Mio. € auf 30 Mio. € gab es hingegen bei der Aktivität 7.6 aufgrund eines starken Engagements im Ausbau von Photovoltaik-Anlagen.

Wir haben am Kapitalmarkt Green Bonds auf Basis des [Vonovia Sustainable Finance Framework 2022](#) emittiert. Im Jahr 2023 haben wir zusätzlich einen Green Loan aufgenommen. Die erzielten Mittel fließen ausschließlich in die (Re-) Finanzierung nachweislich grüner Objekte. Dabei verfolgen wir einen Portfolioansatz, sodass keine objektbezogene Zuordnung der Finanzmittel möglich ist. Vor diesem Hintergrund konnte keine Bereinigung der mit diesen Anleihen oder Schuldverschreibungen finanzierten taxonomiekonformen Investitionsausgaben sowie entsprechender Umsatzerlöse aus ökologisch nachhaltigen Gebäuden für den Ausweis der taxonomiekonformen Leistungskennzahlen erfolgen.

### **Betriebsausgaben**

Beim **Nenner** der Betriebsausgaben (OpEx) handelt es sich um eine Ergänzung zum Leistungsindikator der bilanzierten Werte der Investitionen und nicht um eine vollständige Abbildung der Betriebsausgaben von Vonovia, wie sie unter Abschnitt → [B15] **Materialaufwand** im Anhang des Konzernabschlusses dargestellt werden.

Entsprechend der Vorgabe beziehen wir für die Definition des Nenners Aufwendungen für Wartung und Reparatur (Instandhaltung) ein. Die Instandhaltungsmaßnahmen bei Vonovia werden vorwiegend durch die interne Handwerkerorganisation durchgeführt, deshalb beziehen wir auch diese Posten (Monteurs- sowie Verwaltungskosten) in die Betrachtung des Nenners mit ein. Eine Doppelzählung wird vermieden, da aktivierte Anteile als Investitionen die Instandhaltungskosten entsprechend reduzieren. Der Nenner bildet daher die nicht aktivierten Instandhaltungsaufwendungen ab. Diese Instandhaltungskosten und insbesondere die Personalkosten der eigenen Mitarbeiter können nicht gesondert den einzelnen Gebäuden bei der Verbuchung von Aufwendungen zugeordnet werden. Des Weiteren lassen sich die entstandenen Betriebsaufwendungen den einzelnen Aktivitäten 7.2 bis 7.7 nicht einzeln zurechnen. Das führt dazu, dass Vonovia alle Instandhaltungskosten unter Aktivität 7.7 ausweist. Zur Konformitätsermittlung verwenden wir einen Aufteilungsmaßstab der Instandhaltungsaufwendungen, der auf der Gebäudefläche (in m<sup>2</sup>) basiert. Dieser Anteil wird mit den taxonomiefähigen Betriebsausgaben multipliziert, um den Zähler zu errechnen. Die nicht taxonomiefähigen Anteile, z. B. Instandhaltungsaufwendungen für die Wohneigentumsverwaltung, werden dabei nicht berücksichtigt. Der Anteil der grünen m<sup>2</sup> an der Gesamtfläche beträgt 14,6 %. Der Anstieg zum Vorjahr (12,9 %) ist auf einen erhöhten Anteil taxonomiekonformer Gebäude zurückzuführen.

Betriebsausgaben setzen sich dabei zusammen aus 534 Mio. € Instandhaltung (siehe → [B15] Materialaufwand), abzüglich 385 Mio. € aktiviertem Anteil und 267 Mio. € aus der eigenen Handwerkerorganisation. Von den Instandhaltungsaufwendungen entfallen 17 Mio. € auf die Wohneigentumsverwaltung. Diese Aktivität ist nicht taxonomiefähig. Somit errechnet sich der Zähler aus 14,6 % von 396 Mio. €.

## Meldebögen nach EU-Taxonomie-Verordnung

### Umsatz

Code(s)	Umsatz	Umsatzanteil, Jahr 2023	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						
			Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser- und Meeresressourcen	Kreislaufwirtschaft	Umweltverschmutzung	Biologische Vielfalt und Ökosystem	
	Mio. €	%	J; N; N/EL**	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	
<b>Wirtschaftstätigkeiten</b>									
<b>A. Taxonomiefähige Tätigkeiten</b>									
<b>A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)*</b>									
Neubau	CCM 7.1	250	4,1	J	N/EL	N/EL	-	N/EL	N/EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	931	15,3	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	CCM 4.1	2	0,0	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
<b>Umsatz ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)</b>		<b>1.184</b>	<b>19,4</b>	<b>19,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
davon ermöglichende Tätigkeiten		0	0,0	0	0	-	-	-	-
davon Übergangstätigkeiten		0	0,0	0	0				
<b>A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)</b>									
				EL; N/EL***	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL
Neubau	CCM 7.1/CE 3.1	104	1,7	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL	N/EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	4.650	76,3	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
<b>Umsatz taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2)</b>		<b>4.753</b>	<b>78,0</b>	<b>78,0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>A. Umsatz taxonomiefähiger Aktivitäten (A1+A2)</b>		<b>5.937</b>	<b>97,4</b>	<b>97,4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten</b>									
<b>Umsatz nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten</b>		<b>159</b>	<b>2,6</b>						
<b>Gesamt</b>		<b>6.096</b>	<b>100,0</b>						

\* In Bezug auf die EU-Umweltziele 3 bis 6 erstreckt sich die Offenlegungspflicht für das Berichtsjahr 2023 ausschließlich auf die Taxonomiefähigkeit.

\*\* „J“: ja, taxonomiefähige und mit dem relevanten EU-Umweltziel taxonomiekonforme Tätigkeit; „N“: nein, taxonomiefähige, aber mit dem relevanten EU-Umweltziel nicht taxonomiekonforme Tätigkeit; „N/EL“: für das jeweilige EU-Umweltziel nicht taxonomiefähige Tätigkeit.

\*\*\* „EL“: für das jeweilige EU-Umweltziel taxonomiefähige Tätigkeit; „N/EL“: für das jeweilige EU-Umweltziel nicht taxonomiefähige Tätigkeit.

DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)									Kategorie	
Klima- schutz	Anpassung an den Kli- mawandel	Wasser- und Meeres- ressourcen	Kreislauf- wirtschaft	Umwelt- verschmut- zung	Biologische Vielfalt und Öko- systeme	Mindestschutz	Anteil taxonomie- konformer (A.1) oder taxonomiefähiger (A.2) Umsatzanteil, Jahr 2022	Kategorie er- möglichende Tätigkeit	Kategorie Über- gangstätigkeit	
J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T	
J	J	J	J	J	J	J	3,9			
J	J	J	J	J	J	J	6,6			
J	J	J	J	J	J	J	0,0			
J	J	J	J	J	J	J	10,6			
J	J	J	J	J	J	J	0,0	E		
J	J	J	J	J	J	J	0,0		T	
							2,6			
							82,5			
							85,1			
							95,7			

## CapEx

	Code(s)	CapEx	CapEx-Anteil, Jahr 2023	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						
				Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser- und Meeresressourcen	Kreislaufwirtschaft	Umweltverschmutzung	Biologische Vielfalt und Ökosystem	
										J; N; N/EL**
Wirtschaftstätigkeiten		Mio. €	%							
<b>A. Taxonomiefähige Tätigkeiten</b>										
<b>A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)*</b>										
Renovierung bestehender Gebäude	CCM 7.2	95	7,9	J	N/EL	N/EL	-	N/EL	N/EL	
Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten	CCM 7.3	13	1,1	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge	CCM 7.4	1	0,1	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Steuerung und Regelung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden	CCM 7.5	8	0,7	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Installation, Wartung von Technologien für erneuerbare Energien	CCM 7.6	30	2,5	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	179	14,9	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
<b>CapEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)</b>		<b>326</b>	<b>27,1</b>	<b>27,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
davon ermöglichende Tätigkeiten		52	4,4	4,4	0	-	-	-	-	
davon Übergangstätigkeiten		95	7,9	7,9	0					
<b>A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)</b>										
				EL; N/EL***	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL
Renovierung bestehender Gebäude	CCM 7.2/CE 3.2	187	15,6	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL	N/EL	
Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten	CCM 7.3	0	0,0	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge	CCM 7.4	0	0,0	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Steuerung und Regelung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden	CCM 7.5	0	0,0	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Installation, Wartung von Technologien für erneuerbare Energien	CCM 7.6	0	0,0	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	577	47,9	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Herstellung von CO <sub>2</sub> -armen Verkehrstechnologien	CCM 3.3	26	2,2	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Herstellung von Elektro- und Elektronikgeräten	CE 1.2	8	0,6	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL	N/EL	
<b>CapEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2)</b>		<b>798</b>	<b>66,3</b>	<b>65,7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>A. CapEx taxonomiefähiger Aktivitäten (A1+A2)</b>		<b>1.124</b>	<b>93,4</b>	<b>92,8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten</b>										
<b>CapEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten</b>		<b>79</b>	<b>6,6</b>							
<b>Gesamt</b>		<b>1.203</b>	<b>100,0</b>							

\* In Bezug auf die EU-Umweltziele 3 bis 6 erstreckt sich die Offenlegungspflicht für das Berichtsjahr 2023 ausschließlich auf die Taxonomiefähigkeit.

\*\* „J“: ja, taxonomiefähige und mit dem relevanten EU-Umweltziel taxonomiekonforme Tätigkeit; „N“: nein, taxonomiefähige, aber mit dem relevanten EU-Umweltziel nicht taxonomiekonforme Tätigkeit; „N/EL“: für das jeweilige EU-Umweltziel nicht taxonomiefähige Tätigkeit.

\*\*\* „EL“: für das jeweilige EU-Umweltziel taxonomiefähige Tätigkeit; „N/EL“: für das jeweilige EU-Umweltziel nicht taxonomiefähige Tätigkeit.

DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)									Kategorie	
Klima- schutz	Anpassung an den Kli- mawandel	Wasser- und Meeres- ressourcen	Kreislauf- wirtschaft	Umwelt- verschmut- zung	Biologische Vielfalt und Öko- systeme	Mindestschutz	Anteil taxonomie- konformer (A.1) oder taxonomiefähiger (A.2) CapEx-Anteil, Jahr 2022	Kategorie er- möglichende Tätigkeit	Kategorie Über- gangstätigkeit	
J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T	
J	J	J	J	J	J	J	9,6		T	
J	J	J	J	J	J	J	3,2	E		
J	J	J	J	J	J	J	0,0	E		
J	J	J	J	J	J	J	0,3	E		
J	J	J	J	J	J	J	0,2	E		
J	J	J	J	J	J	J	17,9			
J	J	J	J	J	J	J	31,2			
J	J	J	J	J	J	J	3,7	E		
J	J	J	J	J	J	J	9,6		T	
							10,3			
							0,0			
							0,0			
							0,0			
							0,0			
							54,7			
							-			
							-			
							65			
							96,2			

## OpEx

Wirtschaftstätigkeiten	Code(s)	OpEx Mio. €	OpEx- Anteil, Jahr 2023 %	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag					
				Klima- schutz	Anpas- sung an den Klima- wandel	Wasser- und Mee- resres- ourcen	Kreislauf- wirt- schaft	Umwelt- ver- schmut- zung	Biologi- sche Viel- falt und Ökosys- tem
				J; N; N/EL**	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL
<b>A. Taxonomiefähige Tätigkeiten</b>									
<b>A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)*</b>									
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	58	14,0	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
<b>OpEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)</b>		<b>58</b>	<b>14,0</b>	<b>14,0</b>	<b>0,0</b>	-	-	-	-
davon ermöglichende Tätigkeiten		0	0,0	0	0	-	-	-	-
davon Übergangstätigkeiten		0	0,0	0	0				
<b>A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)</b>									
				EL; N/ EL***	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	338	81,9	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
<b>OpEx (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2)</b>		<b>338</b>	<b>81,9</b>	<b>81,9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>A. OpEx taxonomiefähiger Aktivitäten (A1+A2)</b>		<b>396</b>	<b>96,0</b>	<b>96,0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten</b>									
<b>OpEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten</b>		<b>17</b>	<b>4,0</b>						
<b>Gesamt</b>		<b>412</b>	<b>100,0</b>						

\* In Bezug auf die EU-Umweltziele 3 bis 6 erstreckt sich die Offenlegungspflicht für das Berichtsjahr 2023 ausschließlich auf die Taxonomiefähigkeit.

\*\* „J“: ja, taxonomiefähige und mit dem relevanten EU-Umweltziel taxonomiekonforme Tätigkeit; „N“: nein, taxonomiefähige, aber mit dem relevanten EU-Umweltziel nicht taxonomiekonforme Tätigkeit; „N/EL“: für das jeweilige EU-Umweltziel nicht taxonomiefähige Tätigkeit.

\*\*\* „EL“: für das jeweilige EU-Umweltziel taxonomiefähige Tätigkeit; „N/EL“: für das jeweilige EU-Umweltziel nicht taxonomiefähige Tätigkeit.

DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)									Kategorie	
Klima- schutz	Anpassung an den Kli- mawandel	Wasser- und Meeres- ressourcen	Kreislauf- wirtschaft	Umwelt- verschmut- zung	Biologische Vielfalt und Öko- systeme	Mindestschutz	Anteil taxonomie- konformer (A.1) oder taxonomiefähiger (A.2) OpEx-Anteil, Jahr 2022	Kategorie er- möglichte Tätigkeit	Kategorie Über- gangstätigkeit	
J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T	
J	J	J	J	J	J	J	12,3			
J	J	J	J	J	J	J	12,3			
J	J	J	J	J	J	J	0,0	E		
J	J	J	J	J	J	J	0,0		T	
							82,9			
							82,9			
							95,3			

### Umsatzanteil/Gesamtumsatz

	Taxonomiekonform je Ziel	Taxonomiefähig je Ziel
CCM	19 %	97 %
CCA	0 %	0 %
WTR	0 %	0 %
CE	-	6 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	0 %

### CapEx-Anteil/Gesamt-CapEx

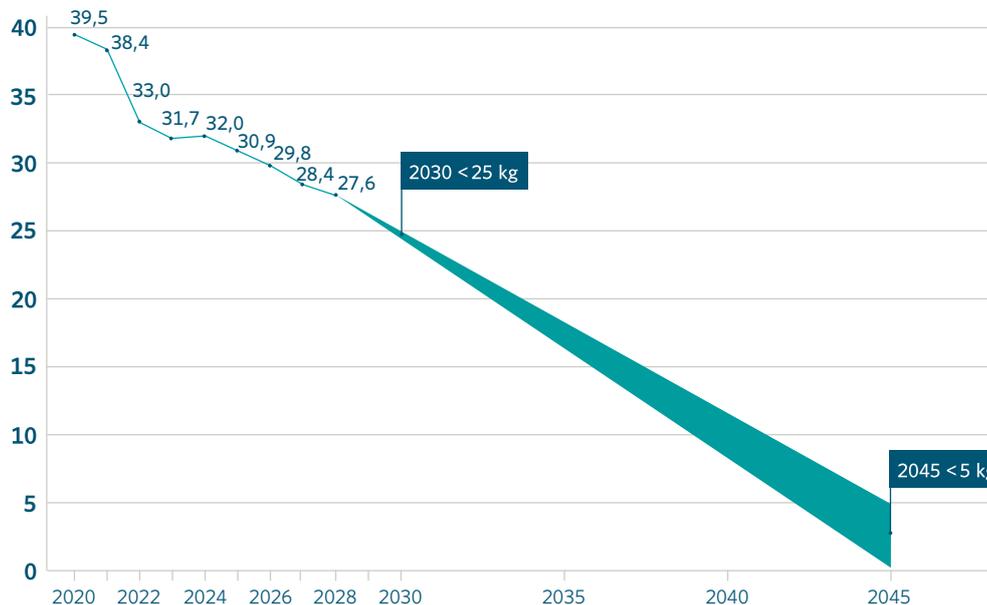
	Taxonomiekonform je Ziel	Taxonomiefähig je Ziel
CCM	27 %	93 %
CCA	0 %	0 %
WTR	0 %	0 %
CE	-	24 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	0 %

### OpEx-Anteil/Gesamt-OpEx

	Taxonomiekonform je Ziel	Taxonomiefähig je Ziel
CCM	14 %	96 %
CCA	0 %	0 %
WTR	0 %	0 %
CE	0 %	0 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	0 %

## Klimapfad Vonovia: Strategie zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands

CO<sub>2</sub>-Intensität in kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>a\*



### Die 3 Hebel des Klimapfads

1

> Steigerung der Energieeffizienz durch **energetische Sanierung**

2

> **Ersatz konventioneller Heizungen** durch Wärmepumpen  
 > **Photovoltaik** auf allen geeigneten Dächern  
 > Ausbau der **Fernwärme** und Aufbau eigener **Nahwärmenetze mit erneuerbaren Energien**

3

> **Umbau des Energiesektors** zu CO<sub>2</sub>-freier Fernwärme und grünem Strom

\* Beinhaltet Scope 1 und 2 sowie Scope 3.3 „Brennstoff- und energiebezogene Emissionen aus der Vorkette“; bezogen auf Gebäudebestand Deutschland. Entwicklung des Energiesektors nach Szenario Agora Energiewende KNDE 2045; Vergleich: CRREM Pfad MFH 1,5° DE 2045=4kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (07/2021); Entwicklung Klimapfad unterstützt durch Fraunhofer ISE.

## Berichterstattung über die Aspekte der nicht-finanziellen Konzernklärung

Im Rahmen der nichtfinanziellen Konzernklärung sind für jedes wesentliche Thema die maßgeblichen Konzepte, die zugehörigen Due-Diligence-Prozesse, die Ergebnisse des Konzepts sowie der Stand der Maßnahmenrealisierung darzulegen.

Von den zehn für Vonovia wesentlichen Themen lassen sich im Rahmen der nichtfinanziellen Konzernklärung neun den vom HGB geforderten Aspekten zuordnen:

- > Umweltbelange: CO<sub>2</sub>-Reduktion Immobilienbestand, Nachhaltiger Neu- und Umbau
- > Sozialbelange: Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur, Wohnen zu fairen Preisen, Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel, Kundenzufriedenheit und Servicequalität
- > Arbeitnehmerbelange: Attraktivität als Arbeitgeberin, Vielfalt und Chancengerechtigkeit
- > Bekämpfung von Korruption und Bestechung: Governance und Compliance

Als zusätzliches wesentliches Thema wurde für Vonovia „Attraktivität am Kapitalmarkt“ identifiziert. Über den HGB-Aspekt „Achtung der Menschenrechte“ wird im Rahmen der nichtfinanziellen Konzernklärung ebenfalls berichtet.

## Umweltbelange

Unter dem Aspekt Umweltbelange sind die von Vonovia als für das Unternehmen wesentlich identifizierten Themen „CO<sub>2</sub>-Reduktion im Immobilienbestand“ und „Nachhaltiger Neubau und Umbau“ zusammengefasst (siehe → **Wesentlichkeitsmatrix**).

Die Begrenzung der Erderwärmung und der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen gehören zu den wichtigsten gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen der heutigen Zeit. Umwelt- und Klimaschutz haben dementsprechend eine herausragende Bedeutung innerhalb unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Maßgeblich für Vonovia sind dabei die Zielsetzungen auf internationaler Ebene wie das Pariser Klimaschutzabkommen und der Green Deal der Europäischen Union sowie auf nationaler Ebene das von der Bundesregierung verabschiedete Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045.

Als Marktführer der Wohnungswirtschaft in Europa mit einem eigenen Wohnungsbestand von insgesamt 545.919 Wohneinheiten und unseren Developmentaktivitäten haben wir einen signifikanten Hebel für den Schutz von Umwelt und Klima. Im Vordergrund stehen für uns dabei die weitgehend direkt beeinflussbaren Treibhausgasemissionen im Zusammenhang mit der Versorgung unserer Gebäude mit Wärme und Warmwasser, die sogenannten Scope-1- und

-2-Emissionen. Auch die Treibhausgasemissionen der vorgelagerten Wertschöpfungskette (sogenannte Scope-3-Emissionen) sowie weitere Umweltaspekte haben für uns Relevanz und werden daher zunehmend erfasst.

Vonovia hat sich das Ziel gesetzt, **bis zum Jahr 2045 einen nahezu treibhausgasneutralen Gebäudebestand mit einer CO<sub>2</sub>-Intensität von unter 5 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalente pro m<sup>2</sup> Mietfläche** zu erreichen (bezogen auf Scope 1, 2 und 3.3). Bis zum Jahr 2030 soll unser Gebäudebestand in Deutschland eine CO<sub>2</sub>-Intensität von unter 25 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> aufweisen. Für die nächsten fünf Jahre sind dafür verbindliche Zwischenziele definiert.

Für unseren Klimapfad haben wir 2022 die Kompatibilität mit dem Ziel des Pariser Klimaabkommens durch das XDC-Modell von „right. based on science“ berechnen lassen. Das XDC-Modell rechnet die CO<sub>2</sub>-Emissionen entsprechend unserem Klimapfad in eine Gradzahl um, die ausdrückt, wie stark sich die Erdtemperatur erhöhen würde, wenn die ganze Welt die gleiche Klima-Performance aufweisen würde wie Vonovia. Als Benchmark diente dabei der 1,5-Grad-Zielpfad des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) für Mehrfamilienhäuser in Deutschland (Stand: Juli 2021). Die Berechnung ergab, dass unter Berücksichtigung bereits geplanter langfristiger Verkäufe sowie von Recurring Sales der **Vonovia Klimapfad mit einer Erderwärmung von 1,4 Grad Celsius kompatibel ist.**

Die Festlegung und Umsetzung des Klimapfads ist Teil unserer systematischen Auseinandersetzung mit dem Klimawandel – bezogen sowohl auf Vonovias Beitrag zur Begrenzung des Klimawandels als auch auf die Folgen des Klimawandels auf die Geschäftsentwicklung unseres Unternehmens. Bei der Weiterentwicklung und Umsetzung unseres Klimapfads haben wir sowohl die Risiken im Blick, die sich z. B. durch zukünftig steigende Preise für die Verursachung von Treibhausgasemissionen oder die Auswirkungen des Klimawandels auf unsere Gebäude ergeben, als auch die Chancen z. B. in Form von klimaresilienten und besonders wettbewerbsfähigen Quartieren. Eine wichtige Orientierung sind dabei die Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosure (TCFD).

Für die Analyse der mit dem Klimawandel verbundenen **physischen Klimarisiken** hat Vonovia seit 2022 ein IT-Tool gemäß den Vorgaben der EU-Taxonomie in Anwendung. Es ermöglicht, physische Klimarisiken für den konzernweiten Bestand auf Basis der vorgegebenen Klimaszenarien (RCP2.6, RCP4.5 und RCP8.5) fortlaufend zu ermitteln und zu bewerten.

Dieses Klimarisikotool deckt das Portfolio und die Developmentprojekte von Vonovia in Deutschland, Österreich und Schweden ab und dient dazu, wesentliche Beeinträchtigung

gen unserer Geschäftsaktivität durch die Folgen des Klimawandels auf Portfolio- und Objektebene zu analysieren. Die erfassten Klimagefahren sind dabei Hitze, Dürre, Zunahme von Niederschlag, Wind bzw. Sturm, Schneelast und Überflutungen. Je nach Granularität der verfügbaren Datenquelle messen wir Klimarisiken auf Objekt- oder Quartiersebene und können für jedes Gebäude im Bestand eine Identifikation der Klimarisiken und seiner Vulnerabilität vornehmen.

Maßgeblich für die Risikobewertung auf Unternehmensebene ist das Szenario RCP4.5, welches nach Einschätzung der Vereinten Nationen (UNEP Emissions Gap Report 2023) eine Zunahme der globalen Durchschnittstemperatur von rund 2 bis 3 Grad Celsius repräsentiert, die durch die gegenwärtig umgesetzten und festgelegten nationalen Klimaschutzbeiträge wahrscheinlich zu erwarten ist. In diesem Szenario ist für keine der Klimagefahren bis zum Zeitpunkt 2045 auf Portfolioebene ein wesentliches Risiko ermittelt worden.

Auf Ebene einzelner Quartiere oder Gebäude können relevante Risiken bestehen. Im Rahmen der Modernisierungsstrategie sollen zukünftig Anpassungslösungen auf Portfolioebene definiert und anschließend für die betroffenen Objekte oder Quartiere individuell umgesetzt werden. Zu den **Anpassungsmaßnahmen** zählen insbesondere die Dämmung von Gebäuden und der Austausch von Fenstern für Wärme- und Kälteschutz, die Verschattung durch Jalousien und Rollläden sowie angemessene Vorrichtungen zur Versickerung und Aufnahme größerer Niederschlagsmengen. Die individuellen Erkenntnisse aus der Klimarisikanalyse fließen zukünftig in die spezifischen Quartierssteckbriefe ein, die die Leitlinien für die Bewirtschaftung und Entwicklung eines Quartiers darstellen.

## Umsetzung der TCFD-Empfehlungen bei Vonovia

Inhalte der Empfehlungen	Umsetzung bei Vonovia	Weitere Informationen
<b>Governance</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Der Gesamtvorstand trägt Verantwortung für Nachhaltigkeit und Klimaschutz sowie klimabezogene Risiken und Chancen.</li> <li>&gt; Der Aufsichtsrat berät in seinem Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss u. a. über Klimaschutz und relevante Risiken und Chancen.</li> <li>&gt; Das Nachhaltigkeitsgremium, bestehend aus Gesamtvorstand und Vertretern der zentralen Fachbereiche Nachhaltigkeit/Strategie, Controlling, Kommunikation, Investor Relations und Rechnungswesen, entscheidet über Strategie und Ziele und überwacht den Fortschritt.</li> <li>&gt; Der zentrale Bereich Nachhaltigkeit/Strategie im Ressort des CEO koordiniert und treibt die Entwicklung und Umsetzung relevanter Maßnahmen voran.</li> <li>&gt; Klimabezogene Risiken werden im Rahmen des unternehmensweiten Risikomanagementprozesses halbjährlich ermittelt und erhoben, der Prozess wird koordiniert durch Controlling; der Vorstand entscheidet final über die Risikobewertung.</li> <li>&gt; Die energetische Modernisierung und der Ausbau der erneuerbaren Wärme- und Stromversorgung im Bestand wird für Deutschland durch den CRO (Regionen und Portfoliomanagement), für Österreich durch den CDO und für Schweden durch den CEO von Victoriahem verantwortet.</li> </ul>	<p><b>Geschäftsbericht 2023:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>Das Unternehmen</b></li> <li>→ <b>Unternehmensstruktur</b></li> <li>→ <b>Nachhaltigkeitsmanagement bei Vonovia</b></li> <li>→ <b>Unternehmenssteuerung</b></li> <li>→ <b>Umweltbelange</b></li> <li>→ <b>Chancen und Risiken</b></li> </ul>
<b>Organisationsstruktur des Unternehmens im Hinblick auf klimabedingte Risiken und Chancen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Nichtfinanzielle Steuerungsgröße innerhalb der Unternehmenssteuerung ist der Sustainability Performance Index (SPI). Er enthält die CO<sub>2</sub>-Intensität des Gebäudebestands in Deutschland sowie den durchschnittlichen Primärenergiebedarf für Developmentprojekte.</li> </ul>	<p><b>Nachhaltigkeitsbericht 2022:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ <b>Umwelt und Klima</b></li> <li>☞ <b>Management von Chancen und Risiken</b></li> </ul>
<b>Strategie</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Klimaschutz und CO<sub>2</sub>-Reduktion ist als ein wesentlicher Treiber für den langfristigen Geschäftserfolg elementarer Bestandteil der Unternehmensstrategie.</li> <li>&gt; Verbindlicher Klimapfad unter Berücksichtigung verschiedener Szenarien und in Zusammenarbeit mit Wissenschaft definiert.</li> <li>&gt; Klimapfad und Szenarien für Portfolio in Dekarbonisierungstool hinterlegt.</li> <li>&gt; Umfassendes Modernisierungsprogramm zur Steigerung der Energieeffizienz sowie Energieträgerwechsel (Fuel Switch) durch Einsatz von Wärmepumpen und Anschluss an Wärmenetze.</li> <li>&gt; Derzeit keine wesentlichen physischen Risiken festgestellt; transitorische Risiken u. a. über die Gesetzgebung in Deutschland (CO<sub>2</sub>-Bepreisung) und der Europäischen Union sowie durch mangelnde Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen und Aufbau erneuerbarer Energieerzeugung bei aktuellem regulatorischen Rahmen (Balance zwischen Investitionen und Umlagemöglichkeit bzw. Bezahlbarkeit für Mieter).</li> <li>&gt; Chancen insbesondere durch Optimierung im Quartierszusammenhang und eigene dezentrale Energieerzeugung zur Wärmeversorgung und Bereitstellung von Mieterstrom aus erneuerbaren Energiequellen, insbesondere über Photovoltaik.</li> </ul>	<p><b>Geschäftsbericht 2023:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>Strategie</b></li> <li>→ <b>Nachhaltigkeitsmanagement bei Vonovia</b></li> <li>→ <b>Umweltbelange</b></li> <li>→ <b>Risikobewertung unter Nachhaltigkeitsaspekten</b></li> </ul> <p><b>Nachhaltigkeitsbericht 2022:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ <b>Umwelt und Klima</b></li> <li>☞ <b>Neubau und Umbau</b></li> </ul>
<b>Gegenwärtige und potenzielle Auswirkungen klimabedingter Risiken und Chancen auf die Geschäftstätigkeit, die Strategie und die Finanzplanung</b>		
<b>Risikomanagement</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Klimarisiken sind Teil des unternehmensweiten Risikomanagementprozesses; halbjährliche Bewertung aller Risiken durch Management.</li> <li>&gt; Physische Risiken werden unter Verwendung verschiedener IPCC-Szenarien in einem eigenen Klimarisikotool bewertet. Wesentliche Risiken werden in der Weiterentwicklung der Quartiere und in der Planung der Developmentprojekte aufgegriffen und entsprechende Anpassungslösungen definiert und umgesetzt.</li> <li>&gt; Die Klimarisikoanalyse über das Klimarisikotool zeigt keine wesentlichen physischen Risiken für den Gebäudebestand von Vonovia.</li> </ul>	<p><b>Geschäftsbericht 2023:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>Umweltbelange</b></li> <li>→ <b>Risikobewertung unter Nachhaltigkeitsaspekten</b></li> <li>→ <b>Chancen und Risiken</b></li> </ul> <p><b>Nachhaltigkeitsbericht 2022:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ <b>Management von Chancen und Risiken</b></li> </ul>
<b>Prozesse zur Identifikation, Bewertung und zum Management klimabezogener Risiken</b>		
<b>Kennzahlen und Ziele</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Umfassende THG-Bilanz gemäß GHG Emission Protocol.</li> <li>&gt; THG-Emissionen im Portfolio (in Deutschland) 2023: 973.255 Tonnen CO<sub>2</sub>e (Scopes 1, 2, 3*).</li> <li>&gt; Ausbau erneuerbarer Energien über Photovoltaik (PV): 1.353 Anlagen mit 53,1 MWp Nennleistung.</li> </ul>	<p><b>Geschäftsbericht 2023:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>Strategie</b></li> <li>→ <b>Unternehmenssteuerung</b></li> <li>→ <b>Umweltbelange</b></li> </ul>
<b>Kennzahlen und Ziele, die zur Bewertung und Steuerung relevanter klimabezogener Risiken und Chancen verwendet werden</b>	<p>Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Nahezu treibhausgasneutraler Gebäudebestand bis 2045 (&lt;5 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> Mietfläche).</li> <li>&gt; Reduktion der CO<sub>2</sub>-Intensität auf &lt;25 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> Mietfläche bis 2030 in Deutschland.</li> <li>&gt; Installation von Photovoltaik-Anlagen mit Nennleistung von rund 300 MWp bis 2026.</li> <li>&gt; Senkung des durchschnittlichen Primärenergiebedarfs für fertiggestellte Neubauten auf 27 kWh/m<sup>2</sup> bis 2025.</li> </ul>	<p><b>Nachhaltigkeitsbericht 2022:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ <b>Umwelt und Klima</b></li> <li>☞ <b>Nachhaltiges Bauen und Entwickeln</b></li> <li>☞ <b>Umweltkennzahlen</b></li> </ul>

\* Scope 3.3: „Brennstoff- und energiebezogene Emissionen der Vorkette“.

## CO<sub>2</sub>-Reduktion im Immobilienbestand

Der zentrale Indikator für die Steuerung unserer Klimaschutz-Performance ist die CO<sub>2</sub>-Intensität des Gebäudebestands. Sie ist auch ein besonders wichtiger Bestandteil des Sustainability Performance Index (SPI) und damit der Unternehmenssteuerung sowie der Vergütung der Top-Führungskräfte. Im Berichtsjahr lag die CO<sub>2</sub>-Intensität für den Gebäudebestand in Deutschland bei 31,7 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> Mietfläche und damit rund 3,9 % unter dem Vorjahreswert (2022: 33,0 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>). Dazu trug neben den im Berichts-

jahr trotz verringertem Investitionsvolumen durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen auch die Aktualisierung zahlreicher Energieausweise bei. Aufgrund der weiterhin wirtschaftlich schwierigen Rahmenbedingungen wie der gestiegenen Kapital- und Baukosten und der unsicheren Förderbedingungen haben wir die mittelfristigen Zielwerte des Klimapfads dennoch beibehalten. Für 2024 bedeutet das einen Wert in etwa auf Vorjahresniveau. Bei erfolgreicher Umsetzung unserer Reduktionshebel sind wir jedoch zuversichtlich, erneut unter unserem Klimapfad zu liegen.

## Wesentlicher Leistungsindikator - SPI

Kategorie	Einheit	2022	2023	Ziel 2024
CO <sub>2</sub> -Intensität des Bestandsportfolios Vonovia SE (in Deutschland)*	kg CO <sub>2</sub> e/ m <sup>2</sup> Mietfläche	33,0	31,7	etwa auf Vorjahresniveau

\* Gesamter Bestand exkl. Segment Pflege, basierend auf Endenergiekennzahlen aus Energieausweisen, teilweise inkl. spezifischer CO<sub>2</sub>-Faktoren von Fernwärmeversorgern.

Der Transformationsplan für unseren Gebäudebestand, unser Klimapfad, besteht aus drei Hebeln:

1. Effizienzsteigerung durch energetische Modernisierung der Gebäudehülle,
2. Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien im Quartier sowie
3. tiefgreifende Transformation des Energiesektors.

Für die Operationalisierung dieses Transformationsplans nutzt Vonovia das Dekarbonisierungstool (DKT), welches den Gebäudebestand mit allen relevanten ökologischen und wirtschaftlichen Merkmalen abbildet. Das DKT zeigt einen Gesamtplan auf, wie und in welchem Zeitrahmen der Gebäudebestand im Einzelnen modernisiert werden muss, um das übergeordnete Konzernziel zu erreichen. Für alle Gebäude werden so individuelle Lösungspläne ermittelt, die in der jeweiligen Planung der energetischen Modernisierungen und der Energiekonzepte konkretisiert werden.

Dabei setzen wir auf eine ganzheitliche Betrachtung auf Ebene des Quartiers, bei der sowohl die Modernisierung der Gebäudehülle (Dämmung von Fassaden, Kellerdecken und Dachböden sowie Austausch von Fenstern) als auch eine Umstellung der Energieversorgung hin zu klimafreundlichen Systemen im Zusammenhang betrachtet wird. Wir sind der Meinung, dass viele integrierte Lösungen hinsichtlich der Energieversorgung mit erneuerbaren Energien und CO<sub>2</sub>-Optimierung häufig in größeren Siedlungszusammenhängen technisch und wirtschaftlich sinnvoller umgesetzt werden können. Unsere Vorgehensweise ist von dem Gedanken der sequenziellen Weiterentwicklung geprägt. Das bedeutet,

dass die einzelnen Gebäude je nach Effizienzklasse und vorhandener Energieversorgung in teilweise zeitlich versetzten Stufen in Richtung der durch den Klimapfad vorgegebenen Ziele für 2045 weiterentwickelt werden. Bei der konkreten Umsetzung werden passgenaue und wirtschaftlich sinnvolle Konzepte für skalierbare Lösungen mit dem Fokus auf die Kopplung der Sektoren Wärme, Strom und Mobilität erstellt.

Für zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen werden öffentliche Förderprogramme in Anspruch genommen, um die Kosten für unsere Mieter möglichst gering zu halten. Hierfür spielt insbesondere die Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude (BEG) eine entscheidende Rolle. Planungen im Immobilienbereich haben langfristig ausgerichtete Zeithorizonte und sind gerade im Quartierskontext komplex. Die Unsicherheit über die Fortführung der begonnenen bzw. die Ausgestaltung der angekündigten Förderprogramme erschweren aktuell unsere Planungen in erheblichem Maße.

Im Berichtsjahr konnte insgesamt eine Sanierungsquote von 1,2 % erreicht werden. Die Verringerung im Vergleich zum Vorjahr (2022: 1,8 % exklusive Deutsche Wohnen) ist darauf zurückzuführen, dass sich das Investitionsvolumen 2023 vor dem Hintergrund der stark gestiegenen Kapitalkosten verringert hat. Dennoch haben wir den Zielkorridor von 0,3 % bis 0,8 % übertroffen. Hierzu trugen auch mehrere Modernisierungsprojekte von Deutsche Wohnen bei, die bereits vor dem Berichtsjahr begonnen und 2023 abgeschlossen wurden. Für das Jahr 2024 gehen wir von einer Sanierungsquote auf ähnlichem Niveau wie im Jahr 2023 aus.

## Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2022	2023	Ziel 2024
Sanierungsquote (in Deutschland)*	%	1,8	1,2	auf Vorjahresniveau

\* Umstellung der Berechnungsgrundlage auf Fertigstellungen je Kalenderjahr, entsprechend Korrektur der Angabe für 2022. Ist 2023 inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segment Pflege).

Um die energetische Gebäudesanierung mittel- und langfristig noch kosteneffizienter zu machen, haben wir im Berichtsjahr die serielle Sanierung weiter vorangetrieben. Nach einem Pilotprojekt in Bochum im Jahr 2022 wurde im Berichtsjahr ein weiteres Projekt zur Sanierung nach dem Energiesprung-Prinzip durchgeführt. In Witten wurden vier- und erstmals achtgeschossige Mehrfamilienhäuser mit sechs bis 24 Wohnungen mit vorgefertigten, glasverblenden Fassadenelementen mit einer Wabenstruktur versehen, mit der die Sonnenstrahlung zur Wärmegewinnung genutzt werden kann. Zusätzlich wird Wärme durch eine hocheffiziente Wärmepumpe erzeugt, für deren Betrieb auf dem Dach und an den Fassaden über Photovoltaik grüner Strom erzeugt wird. Die Fenster besitzen integrierte Jalousien und Wohnraumbelüftungen. Insgesamt rücken so die Gebäude nach der Sanierung von der Energieeffizienzklasse E auf A+. Für die Mieter ist das Projekt mittel- und langfristig kostenneutral. Weitere Projekte zur seriellen Sanierung werden aktuell vorbereitet.

Bereits seit 2022 beschleunigen wir durch unsere Wärmepumpeninitiative die Elektrifizierung der Wärmegewinnung, die einen wesentlichen Baustein für die Umsetzung unseres Klimapfads darstellt. Aufbauend auf einer Pilotcharge mit 50 Heizverbänden mit 108 Gebäuden in Dortmund, deren Umsetzung schwerpunktmäßig in das Berichtsjahr fiel, konnten wesentliche Herausforderungen für den Einsatz der Technologie im Mehrfamilienhausbestand identifiziert und gegenüber relevanten Stakeholdern adressiert werden. Neben der Installation der Luft-Wasser-Wärmepumpen lag der Fokus auch auf dem bedarfsorientierten Austausch von

Heizkörpern, um eine weitere Absenkung der Vorlauftemperatur und so einen effizienten Wärmepumpen-Betrieb zu ermöglichen. Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß der 50 Heizverbände sinkt durch die Maßnahme um 40 %. Aufbauend auf den Erkenntnissen wird die Initiative auf weitere Regionen ausgeweitet.

Ein weiterer Baustein für die Umsetzung des Klimapfads ist die Erhöhung der Energieerzeugung aus erneuerbaren Quellen. Das im Jahr 2021 gestartete Programm zum Ausbau der Stromerzeugung durch Photovoltaik hat Vonovia auch im Berichtsjahr fortgesetzt. Dabei liegt der Fokus darauf, dass der erzeugte Strom direkt im Quartier genutzt wird – für die Versorgung unserer Mieter sowie für den Betrieb von Wärmepumpen. Die Installation ist daher auch eng mit der Wärmepumpeninitiative sowie mit dem Modernisierungsprogramm verzahnt.

Zum Ende des Berichtsjahres war Vonovia im Besitz von 1.353 Photovoltaik-Anlagen mit einer installierten Leistung von 53,1 MWp. Das Ziel von 43,3 MWp wurde damit deutlich übertroffen (+22,6 %). Ab dem Jahr 2024 soll das Tempo des Photovoltaik-Ausbaus noch einmal deutlich beschleunigt werden: Statt wie bisher geplant rund 280 MWp bis 2030 wollen wir rund 300 MWp Leistung bis Ende 2026 installieren. Im Geschäftsjahr 2024 streben wir eine zusätzliche Kapazität von 80 MWp an. Langfristig wollen wir bis 2050 alle geeigneten Dächer im deutschen Bestand mit Photovoltaik-Anlagen bestücken.

## Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2022	2023	Ziel 2024
Anzahl Photovoltaik-Anlagen*	Anzahl	527	1.353	
Installierte Leistung	MWp	19,1	53,1	133,1

\* Photovoltaikanlagen (Einspeisepunkte) im Konzernbesitz zum Stichtag 31.12.; Anpassung der Zahlen für GJ 2022 (Herausnahme von sechs Contracting-Anlagen in Österreich).

Im Berichtsjahr hat Vonovia unter dem Dach des Bereichs „Quartierwerk“ ein integriertes System für wohnungsnaher Infrastrukturleistungen gebildet. Dieses umfasst die Aktivitäten zu erneuerbaren Energien und Energievertrieb sowie zu Messservices, Multimedia sowie Internet of Things (IoT).

Über die eigene Energievertriebsgesellschaft (VESG) bietet Vonovia ihren Kundinnen und Kunden den Bezug von Strom aus erneuerbaren Energien an. Durch die Bereitstellung von im Quartier erzeugtem oder zertifiziertem Grünstrom versorgen wir 45.000 Haushalte mit rund 50 GWh preisgünstigem Strom und unterstützen sie bei der Vermeidung von Treibhausgasemissionen. Unser Ziel ist, zum Nutzen unserer Kundinnen und Kunden und der Umwelt den Anteil selbst produzierter Energie zu maximieren und auch für unsere wohnungsnahen Angebote, z. B. E-Mobilität, zu nutzen. Der Bezug von zertifiziertem Grünstrom für die Versorgung der Allgemeinflächen liefert einen weiteren Beitrag zu unserer Klimastrategie.

Darüber hinaus treibt Vonovia die Digitalisierung auch bei der Wärmebereitstellung voran. Im Berichtsjahr wurden bereits über 1.450 gasgeführte Heizungsanlagen an eine gemeinsam mit dem Start-up Othermo entwickelte digitale Lösung angeschlossen, die Heizungsausfälle in Echtzeit erkennt und die optimierte Einstellung der Anlagentechnik unterstützt. So können rund 15 % Energie und CO<sub>2</sub> eingespart werden, wovon Mieterinnen und Mieter direkt profitieren.

Das Team Energieinnovation im Bereich Innovation & Business Building unterstützt durch die Analyse und Prüfung innovativer Technologien aktiv die Zielerreichung des Klimapfads. Im Berichtsjahr stand dabei u. a. die Einführung eines Simulationstools im Fokus, welches die Abbildung auch komplexer Energiesysteme und -flüsse im Quartier in verschiedenen Varianten in kurzer Zeit ermöglicht. So können neue Technologien direkt in ihrer technischen und wirtschaftlichen Auslegung detailliert analysiert werden und somit Entscheidungen in der konkreten Quartiersentwicklung beschleunigt und verbessert werden. Darüber hinaus wurde im Berichtsjahr ein Pilotprojekt zur Auswahl und Einführung eines Energiemanagementsystems vorbereitet. Ziel ist, ein zentrales technisches System zur effizienten operativen Steuerung und Betriebsoptimierung sowie zur flexiblen Vermarktung der Stromerzeugung aus Photovoltaik in die operative Anwendung zu bringen. Das Energiema-

agementsystem soll dabei auf Portfolioebene Energie-, speziell Stromflüsse, steuern und auch in Abhängigkeit von Nutzerverhalten und Wetterdaten Prognosen über Strombedarfe und Stromproduktion erstellen, um den Spotmarkt optimal für überschüssigen oder benötigten Strom nutzen zu können. Der Start der Pilotprojekte erfolgt Anfang 2024. Vonovia ist zudem Partner in zwei geförderten Forschungsprojekten. Im von der EU geförderten Projekt Neutralpath wird in Dresden erforscht, wie die Vorlauftemperatur der Fernwärme reduziert und gleichzeitig die Bildung von Legionellen verhindert werden kann. Dafür werden sieben verschiedene Technologiekonstellationen getestet. Im Projekt ReFaTEk wird der sogenannte Energieklinker erforscht, eine Technologie, bei der die Fassade über eine Soleleitung im Klinker als zusätzliche Wärmequelle für eine Wärmepumpe dienen soll.

Ein weiterer wichtiger Hebel unseres Klimapfads ist die Bereitstellung ausreichender Mengen an CO<sub>2</sub>-freier Fernwärme und Strom durch die Energiewirtschaft. Voraussetzung dafür ist, dass der Energiesektor die von der Politik gesetzten Ziele des Kohleausstiegs und der Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien an der Energie- bzw. Stromerzeugung umsetzt. Einen wichtigen Schritt dorthin sehen wir in der Pflicht zur kommunalen Wärmeplanung. Diese kann langfristige Planungssicherheit hinsichtlich der Verfügbarkeit von Fernwärme in den Kommunen schaffen. Das Wärmeplanungsgesetz beinhaltet außerdem verpflichtende Ziele zur Dekarbonisierung der Wärmenetze. Ein gutes Praxisbeispiel ist das Projekt Wärmewende Bochum, an dem Vonovia sich beteiligt. Hierbei erfolgt als wichtiges Instrument eine integrierte Betrachtung von Wärme- und Stromerzeugung unter Berücksichtigung aller Akteure der Kommune. Fernwärme ist immer dort ein wichtiger Hebel für uns, wo es wirtschaftlich möglich ist, weitere Bestände an ein Fernwärmenetz anzuschließen, und gleichzeitig die Dekarbonisierung der Wärmeerzeugung vom Versorger konsequent vorangetrieben wird. Daher setzt Vonovia sich mit den Dekarbonisierungsstrategien der wichtigsten Fernwärmeanbieter auseinander und leitet daraus Handlungsoptionen ab, die in die langfristige Quartiersstrategie einfließen.

Die Aktivitäten zur energetischen Modernisierung werden im Ressort des Chief Rental Officer (CRO) federführend durch das Portfoliomanagement koordiniert. In Zusammen-

arbeit mit den Regionen werden gezielt die zu modernisierenden Quartiere und Gebäude ausgewählt und der optimale Modernisierungsgrad und -fahrplan für jedes Gebäude bestimmt. Die Freigabe der Investitionssummen für die Modernisierungsprogramme und den Photovoltaikausbau erfolgt durch den Gesamtvorstand. Der neu formierte Bereich Quartierwerk ist ebenfalls im Ressort des Chief Rental Officer (CRO) angesiedelt und so eng mit der Steuerung des Portfolios verzahnt. Der Bereich Innovation & Business Building mit dem Team Energieinnovationen ist im Ressort des CEO angesiedelt.

In Österreich werden die Aktivitäten für die energetische Modernisierung wie das gesamte operative Geschäft in Österreich unter dem Dach von BUWOG vom Chief Development Officer (CDO) verantwortet und dort vom Bereich Immobilienmanagement geführt. Seit 2011 ist BUWOG Partner des „Klimaaktiv Pakt“ des österreichischen Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie. Im Rahmen des Pakts hat BUWOG das Ziel definiert, bis 2030 eine Reduktion der Treibhausgasemissionen von 55 % und eine Steigerung der Energieeffizienz um 35 % gegenüber dem Basisjahr 2005 zu erreichen. Beide Ziele werden voraussichtlich frühzeitig erreicht werden. Der Großteil der CO<sub>2</sub>-Reduktion wird sowohl durch Modernisierungen und Verbesserungen im Bestand, insbesondere energetische Sanierung und Effizienzsteigerung bei der Beheizung, als auch durch Umstellung auf umweltfreundlichere Energieträger, insbesondere auf Fernwärme, erreicht. Zudem sollen bis 2030 alle Ölheizungen ersetzt werden und damit fünf Jahre früher als gesetzlich vorgeschrieben. BUWOG verfügt seit 2013/2014 in Österreich und seit 2018 in Deutschland über ein zertifiziertes Energiemanagementsystem nach ISO 50001, ein freiwilliges Instrument, um die Energie-Performance systematisch zu steuern und kontinuierlich zu verbessern. Durch die damit verbundene prozessuale Verankerung im Unternehmen und klare Ziele werden die Energieeffizienz gesteigert, Energieverbräuche gesenkt und die Energiekosten reduziert. Im Berichtsjahr wurde das turnusmäßige Überprüfungsaudit erfolgreich absolviert.

In Schweden werden die Bestandsgebäude der Victoriahem zu rund 90 % mit Fernwärme versorgt, deren Erzeugung bereits heute einen sehr niedrigen CO<sub>2</sub>-Ausstoß verursacht. Der Weg zur Klimaneutralität wird bei Victoriahem daher auch überwiegend durch die weitere Dekarbonisierung der Wärmeversorgung sowie die stetige Verbesserung der Energieeffizienz bestimmt. Zusätzlich werden bei Modernisierungen in ausgewählten Gebäuden auch Wärmepumpen zur Unterstützung und Flexibilisierung der Wärmeversorgung eingebaut. Es ist das Ziel, bis 2030 den Energieverbrauch (Strom und Wärme) pro m<sup>2</sup> um 30 % im Vergleich zu 2015 zu verringern. Aktuell liegt die Reduktion bei rund 25 %. Victoriahem ist zudem seit 2022 Mitglied der „Allmän-

nyttans klimatinitiativ“ des schwedischen Wohnungsverbands, die das Ziel einer Energieversorgung ohne fossile Brennstoffe bis 2030 hat.

### Nachhaltiger Neubau und Umbau

Mit den Neubauaktivitäten schafft Vonovia dringend benötigten neuen und bezahlbaren Wohnraum, insbesondere in Ballungsgebieten. Das unter der Marke BUWOG firmierende Developmentgeschäft ist sowohl in der Entwicklung von attraktiven, nachhaltigen und diversen Wohnquartieren in Deutschland und Österreich als auch in der Nachverdichtung im Rahmen der Entwicklung der Bestandsquartiere aktiv. Die Aktivitäten des BUWOG-Developmentgeschäfts in Deutschland und Österreich werden vom Chief Development Officer (CDO) verantwortet und die jeweiligen Developmentprojekte über den Vorstand freigegeben.

Bestimmt wird unser Handeln von einem ganzheitlichen Quartiersgedanken, durch den wir Planungskompetenzen und bauliche Maßnahmen im Sinne eines Developments bündeln. Unser Fokus liegt dabei auf der Entwicklung großer, innerstädtischer Grundstücke in Großstädten (sogenannte **Brownfield-Projekte**), bei denen vielfältige Anforderungen herrschen. Dadurch schaffen wir zusätzlichen Wohnraum und vermeiden zusätzliche Flächenversiegelung, indem z. B. versiegelte Industrieflächen in moderne Wohnquartiere umgewandelt werden. Erweitert wird unser Ansatz durch unsere BIM (Building Information Management)-Strategie, durch die wir Erkenntnisse zum gesamten Lebenszyklus unserer Quartiere gewinnen und daraus Maßnahmen ableiten können. Dies trägt einer langfristigen Nachhaltigkeitsorientierung Rechnung, bei der der Gesamtprozess von der Grundstücksfindung zur Schlüsselübergabe und schlussendlich zum Rückbau betrachtet wird, um so den Einfluss eines Gebäudes auf seine Umwelt, Emissionen und den Ressourcenverbrauch zu reduzieren.

Als wichtigster **nicht-finanzieller Leistungsindikator** im Development dient der durchschnittliche Primärenergiebedarf der neugebauten Gebäude bezogen auf die Mietfläche. Diese Kennzahl ist Teil des Nachhaltigkeits-Performance-Index (SPI) sowie des Planungsprozesses und muss bei allen Vorstandsfreigaben von Neubau- und Developmentprojekten transparent gemacht werden. Im Jahr 2023 betrug der durchschnittliche Primärenergiebedarf 25,3 kWh/m<sup>2</sup> und Jahr und lag damit wie geplant deutlich unter dem Niveau des Vorjahres. Für 2024 rechnen wir aufgrund einiger Projekte aus dem Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen mit einem höheren Primärenergiebedarf.

## Wesentlicher Leistungsindikator - SPI

Kategorie	Einheit	2022	2023	Ziel 2024
Durchschnittlicher Primärenergiebedarf Neubau*	kWh/m <sup>2</sup> p. a.	37,7	25,3	33,7

\* Basierend auf Energieausweisen, ohne reine Gewerbeprojekte und Aufstockungen.

Im Berichtsjahr hat die BUWOG eine Nachhaltigkeitsstrategie für das Development erarbeitet, die ab 2024 umgesetzt werden soll. In 14 Themenfeldern wurden Anleitungen, Vorgaben und Werkzeuge entwickelt, um die vielfältigen Nachhaltigkeitsaspekte im Neubau zu adressieren. Davon abgedeckt sind u. a. die optimierte Wärmeversorgung im Quartier, die Verwendung ökologischer Baustoffe oder die Gestaltung der Freianlagen. Ausgangspunkt ist die Verwendung der deutschen Effizienzhausstandards bzw. der österreichischen „klimaaktiv“-Basiskriterien.

In die Entwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie Development sind auch zahlreiche Ergebnisse aus dem im Vorjahr durchgeführten Dialogprozess „Perspektiven zur Zukunft des Bauens“, in dem sich Vonovia u. a. zu einer stärkeren Berücksichtigung der Lebenszyklusbetrachtung und zum verstärkten Einsatz nachhaltiger Baustoffe sowie der Steigerung der Kreislauffähigkeit der Konstruktionen verpflichtet hatte, eingeflossen. Im Berichtsjahr ist die BUWOG Mitglied der Koalition Holzbau geworden, einer Initiative bestehend aus Wissenschaftlern, Planern, Architekten und Projektentwicklern, die das Ziel hat, die Akzeptanz und die Rahmenbedingungen für den Holzbau in Deutschland zu verbessern. Holzbau spielt bereits heute eine zunehmende Rolle bei Vonovia: Mit dem im Bau befindlichen Wohnquartier „Hygge Höfe“ erstellt die BUWOG aktuell in Berlin-Kaulsdorf ein Holzbauquartier mit 166 Wohneinheiten in innovativer Holzhybridbauweise. Dadurch werden rund 64 % CO<sub>2</sub> eingespart im Vergleich zur herkömmlichen Betonbauweise. Hier wird zudem Boden entsiegelt: Ein vorher zu 100 % versiegeltes Grundstück wird im Zuge der Quartiersentwicklung in weiten Teilen entsiegelt und begrünt.

Wir legen großen Wert auf die Gestaltung des Wohnumfelds und die Erhaltung von Biodiversität. Zahlreiche Objekte sind mit Grünflächen versehen, die auf Erdgeschossesebene, Dach- oder Fassadenflächen als natürlicher Lebensraum für Flora und Fauna dienen. Neben optischen Effekten bieten die Begrünungen auch praktischen Mehrwert, indem sie z. B. den Ablauf von Regenwasser in die teils überlastete städtische Kanalisation verzögern und einen erheblichen Beitrag zum Mikroklima, insbesondere zur Vermeidung von Wärmeinseleffekten in dicht bebauten Gebieten, leisten. Zudem wird auch in der Bauphase auf Ressourcenschonung und Umweltschutz geachtet. Daneben berücksichtigen wir die Quartierskriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) für Biodiversität (ENV2.4) und Wasser-

kreislaufsysteme (ENV2.2), deren Standards wir in verschiedenen Quartieren bereits erfüllen.

## Sozialbelange

Unter dem Aspekt Sozialbelange sind – im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben in der nichtfinanziellen Konzernklärung – die wesentlichen Themen „Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur“, „Wohnen zu fairen Preisen“, „Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel“ sowie „Kundenzufriedenheit und Servicequalität“ zusammengefasst (siehe → [Wesentlichkeitsmatrix](#)).

### Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur

Die gesellschaftlichen Megatrends Klimawandel, Urbanisierung und demografischer Wandel bestimmen auch weiterhin die Rahmenbedingungen, innerhalb derer Anbieter von Wohnraum Angebote und Lösungen entwickeln müssen. Ob klimaneutraler Gebäudebestand (siehe → [Umweltbelange](#)), die Bereitstellung von ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum in den Ballungszentren (siehe → [Wohnen zu fairen Preisen](#)) oder Angebote für eine älter werdende Gesellschaft (siehe → [Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel](#)) – die Anforderungen sind vielfältig und erfordern ganzheitlich gedachte Lösungen.

Das Denken und Handeln in Quartierszusammenhängen ist unsere Antwort auf diese wesentlichen Megatrends – gleichzeitig ist sie unsere Lösungsebene für die ökonomische, ökologische und soziale Entwicklung unserer urbanen Wohnungsbestände, die sich zu einem großen Teil in Quartieren (Urban Quarters) befinden. Darunter verstehen wir – der Definition des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) folgend – eine optisch zusammenhängende städtebauliche Struktur, die von den Bewohnern als abgrenzbares Gebiet aufgefasst wird und einen Handlungsraum darstellt, in dem das Wohnungsunternehmen etwas bewirken bzw. positive Effekte erfahren kann. Es umfasst mindestens 150 Wohnungen (siehe → [Portfoliostruktur](#)).

Der **quartiersbezogene, ganzheitliche Blick auf das Portfolio** erweitert unsere Maßnahmenpalette für die Gestaltung unseres Bestands um vernetzte Ansätze und neue technische Möglichkeiten und hilft uns somit, sozial und ökolo-

gisch zukunftsfähige Orte des Zusammenlebens zu entwickeln. Besonders deutlich wird dies bei der Weiterentwicklung der Wärmeversorgung, bei der wir – wo möglich – von der individuellen Gebäudebetrachtung abrücken und so Synergien über Wärmeverbundnetze generieren, um die ökologisch und ökonomisch sinnvollste Lösung zu finden. Hierzu entwickeln wir mit den jeweiligen Stakeholdern vor Ort die passenden Konzepte. Unsere Quartiersentwicklungen werden dabei an klaren Klimaschutzvorgaben ausgerichtet (siehe → **Umweltbelange**).

Dabei ergänzen sich ökologische und soziale Aspekte im Quartiersansatz. Vonovia denkt beide Ebenen zusammen und setzt sich für das soziale Miteinander vor Ort ein. Maßnahmen zur Stärkung des Zusammenlebens werden erst durch die Quartiersausrichtung steuerbar und wirkungsvoll. Städte und Kommunen, lokale Akteure und auch unsere Mieterinnen und Mieter binden wir ein, um gemeinschaftliche Lösungen für das Quartier zu erarbeiten. Hierzu nutzen wir unterschiedliche Partizipationsverfahren, Instrumente und Kooperationen, z. B. die Bereitstellung von Räumlichkeiten, Etablierung von Serviceangeboten, Quartierstreffs und Kindertagesstätten mit gemeinwohlorientierten Kooperationspartnern. Mit unserem Konzept „freiRaum“ bieten wir zudem für lokale Initiativen und Gruppen frei und niedrigschwellig zugängliche Orte der sozialen Teilhabe in unseren Quartieren. Diese flexiblen Quartiersraumkonzepte existie-

ren bereits in Dresden, Bremen und Hamburg und sollen als Blaupause für die Einrichtung weiterer zentraler Treffpunkte in verschiedenen Vonovia Quartieren dienen.

Das Investitionsprogramm für Quartiersentwicklungen definiert den Handlungsraum für die operative Umsetzung des Quartiersgedankens bei Vonovia. 2023 befanden sich **deutschlandweit 17 Quartiersentwicklungen mit ca. 9.500 Wohneinheiten** in diesem auf mehrere Jahre ausgelegten Programmansatz. Aufgrund des eingetrübten Investitionsklimas richten wir unsere Quartiersentwicklung aktuell differenzierter aus und unterteilen die Maßnahmenpakete kleinteiliger. So passen wir z. B. Modernisierungsmaßnahmen bedarfsgerecht den eingeschränkten Investitionsmöglichkeiten an, ohne das Quartier als Steuerungsebene aus den Augen zu verlieren. Ergänzend kommen so auch weitere Maßnahmen aus anderen Vonovia Programmen (Modernisierung/Heizungstausch/Photovoltaik) verstärkt unseren Urban Quarters zugute.

Wir versuchen dennoch, die Planungen weiterer mehrjährig ausgerichteter Quartiersentwicklungen voranzutreiben, und halten an unserem langfristigen Ziel fest, perspektivisch alle Urban Quarters des Portfolios im Rahmen von Modernisierungstätigkeiten entlang unseres verbindlichen Klimapfads zu optimieren.

### Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2022	2023	Planwert 2024
Investitionsvolumen für Quartiersentwicklung in Deutschland (im Geschäftsjahr)*	Mio. €	78,5	28,3	14,9

\* 2022 exkl. Deutsche Wohnen, ab 2023 inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segment Pflege).

Die für das Geschäftsjahr 2023 geplanten Investitionen für Quartiersentwicklungen in Deutschland in Höhe von 62,8 Mio. € konnten wir – aufgrund des verschlechterten Investitionsklimas und der daraus resultierenden Anpassung dieses spezifischen Investitionsprogramms – nur zu einem Teil umsetzen. Abhängig von der Zinsentwicklung rechnen wir auch für 2024 zunächst weiterhin mit einem reduzierten Investitionsvolumen in diesem Programmteil.

Quartiersentwicklung bedeutet für uns auch, **aktiver Treiber der Infrastrukturwende** zu sein. Wir werten unsere Quartiere beispielsweise gezielt mit der Ansiedlung von wichtigen Angeboten der Nahversorgung, dem Bau von Spielplätzen oder der Gestaltung von Grünflächen und Gemeinschaftsflächen auf. Darüber hinaus unterstützen wir den Ausbau des Glasfasernetzes, um die digitale Vernetzung zu stärken.

Eine zentrale Rolle spielt die **Förderung moderner Mobilitätskonzepte**. Wir unterstützen mit unseren Maßnahmen

die Verkehrswende hin zu einer emissionsärmeren und weniger autolastigen Mobilität in unseren Quartieren. Bei Neubauprojekten achten wir auf eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, setzen verstärkt auf Fahrradstellplätze und berücksichtigen die Bereitstellung von Lademöglichkeiten für E-Mobilität bereits im Planungsprozess.

Im Bestand sind unsere Handlungsmöglichkeiten eingeschränkter, aber auch hier wollen wir einen wichtigen Beitrag zu einer grüneren Mobilität leisten – z. B. durch die Installation von Ladeinfrastruktur für E-Mobilität. Für unsere Bestandsquartiere planen wir für 2024 daher den Aufbau von 100 Quartiersladesäulen. Car- und Bikesharing-Angebote (auch für E-Fahrzeuge) ergänzen das Angebot. Auch in Schweden arbeiten wir hier an entsprechenden Konzeptideen.

Um bezahlbare und nachhaltige Mobilität noch besser in unsere Quartiere zu integrieren, legen wir einen besonderen Fokus auf die Stärkung von Angeboten rund um das Fahrradfahren. Wir wollen unsere Quartiere sukzessive an die kommunalen Radwegnetze anbinden und sehen bei unseren Kundinnen und Kunden eine steigende Nachfrage nach Mobilitätslösungen rund um das Fahrrad. Mit der Gründung des konzerneigenen Start-ups NEARBYK (<https://nearbyk.de>) im Jahr 2023 bieten wir E-Bikes zum Kauf oder zur Miete sowie Service-Points für die Reparatur und Wartung der Räder an. Rund 16 Monate lang testen wir dieses neue Angebot zunächst an drei Standorten in Essen, Dresden und Bremen. Frei zugängliche Reparaturstationen sowie der Verleih von Lastenrädern ergänzen unsere Angebotspalette in ausgewählten weiteren Quartieren.

Über das interne Weiterbildungs- und Vernetzungsformat Quartiersakademie bildet Vonovia Mitarbeitende zu Experten in der Quartiersentwicklung aus – und fördert so die benötigten Kompetenzen für einen holistischen Quartiersansatz in der eigenen Belegschaft.

Quartiersentwicklungen werden dezentral über die Regionen geplant und gesteuert. Der Chief Rental Officer (CRO) ist im Vorstand für das Bewirtschaftungsgeschäft sowie die Bereiche Kundenservice und Portfoliomanagement verantwortlich. Für die Durchführung vor Ort setzen wir zunehmend eigene Quartiersentwickler ein. Dadurch können wir entstehende Sonderthemen bedarfsorientiert adressieren.

Die Beteiligungs- und Partizipationsformate werden ebenfalls von den Regionen verantwortet und gesteuert – genau wie das gesellschaftliche Engagement. Dieses wird durch zentral gesteuerte Förderansätze über die Unternehmenskommunikation ergänzt und qualitativ abgesichert.

### Wohnen zu fairen Preisen

Als verantwortungsvolles Unternehmen haben wir den Anspruch, bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Wir erfüllen damit das Grundbedürfnis nach Wohnen. Dabei unterscheiden sich die Bedürfnisse und Lebensumstände unserer Kundinnen und Kunden – als Spiegelbild der Gesellschaft – in vielfacher Weise. Auch die Situationen auf den jeweiligen Wohnungsmärkten unterscheiden sich. In Ballungszentren kommt es besonders zu Verknappungen an verfügbarem Wohnraum bei gleichzeitig hoher Nachfrage.

Diese bereits bestehende hohe Nachfrage durch den Megatrend Urbanisierung wird durch den anhaltenden Zustrom an Geflüchteten, der aus dem Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine resultiert, weiter verstärkt. Dazu kommt ein weiterhin ungünstiges Investitionsumfeld, das sich aus gestiegenen Bau- und Grundstückskosten, volatilen Förderkulissen,

fehlenden Fachkräften sowie einem schnell angestiegenen Zinsniveau ergibt – und so das Bauen neuer Wohnungen für preisgünstigere Segmente aktuell unwirtschaftlich werden lässt.

Dies geschieht weiterhin vor dem Hintergrund hoher Klimaschutzanforderungen, deren Erfüllung jedoch gerade im Gebäudesektor kostenintensiv ist. Insbesondere bei Modernisierungen gilt es daher, die ökonomische und ökologische Perspektive auszubalancieren, ohne dabei die individuellen Leistungsmöglichkeiten unserer Mieterinnen, Mieter und Wohnungssuchenden aus dem Blick zu verlieren. Der mit der Energiekrise verbundene deutliche Anstieg der Energiekosten belastet dabei die Wohnkosten vieler Menschen zusätzlich.

Für uns ist es von grundlegender Bedeutung, möglichst vielen Menschen eine langfristige Wohnperspektive anbieten zu können. Die grundsätzliche Herausforderung besteht somit darin, auch unter erschwerten Rahmenbedingungen ein **breites Angebot an Wohnungen zu fairen und transparenten Preisen bei einer gleichzeitigen Realisierung eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands** bereitstellen zu können.

Da das Development in ganz Deutschland aufgrund des ungünstigen Investitionsumfeldes derzeit den Nachfragedruck nicht lindern kann, kommt unserem Kerngeschäft – der Bereitstellung von Wohnraum – eine hohe gesellschaftliche Bedeutung zu. Bei unseren Mietpreisen orientieren wir uns an den ortsüblichen Mieten und – sofern vorhanden – an qualifizierten Mietspiegeln. Mietanpassungen erfolgen nur im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten. Dennoch liegt die durchschnittliche Warmmiete in unserem Portfolio auch weiterhin bei unter 30 % im Vergleich zum durchschnittlich verfügbaren Haushaltseinkommen in Deutschland. Wir befürworten regulierende Eingriffe auf den Wohnungsmärkten, da sie aus unserer Sicht das soziale Gleichgewicht stützen und so für ein stabiles Geschäftsumfeld sorgen. Bei der Vermietung richten wir uns immer nach den geltenden länderspezifischen Gesetzgebungen.

In Schweden werden die Mieten in der Regel verbindlich und einvernehmlich durch Verhandlungen zwischen Mietervereinigungen und Vermietern festgelegt. Sie sind somit preislich fixiert. Erhöhungen erfolgen üblicherweise jährlich und nach Modernisierungen auf einen höheren Standard. Hier sind 100 % unserer Wohnungen preisgebunden.

### Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2022	2023
Durchschnittliche Miete	€/m <sup>2</sup>	7,49	7,74

Bei der Umlage von Modernisierungskosten haben wir einerseits stets im Blick, die Belastungen für unsere Mieterinnen und Mieter sozial verträglich zu gestalten, und bieten – im Rahmen unseres Sozialmanagements – individuelle Lösungen an. Andererseits gilt es, angemessene Zielabwägungen zugunsten weiterer Klimaschutzmaßnahmen zu treffen. Im Berichtsjahr 2023 betrug die **durchschnittliche Umlage der Modernisierungskosten 1,32 €/m<sup>2</sup>**.

In zahlreichen Städten und Gemeinden bieten wir geförderten – in Deutschland sind derzeit rund 38.000 unserer Wohnungen preisgebunden – sowie frei finanzierten Wohnraum für Menschen mit niedrigem Einkommen und reagieren mit bedarfsgerechten Angeboten auf die ortsspezifischen Herausforderungen. Unsere ergänzenden freiwilligen Vereinbarungen, die wir mit Kommunen treffen, regeln beispielsweise faire Mietbedingungen, den Bau neuer Wohnungen oder die Stärkung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und die gemeinsame Entwicklung von Quartieren. Grundgedanke aller Vereinbarungen ist es, dass Vonovia partnerschaftlich mit Politik und Gesellschaft an den kommunalen Herausforderungen arbeiten möchte und wir in unseren Planungen die spezifischen gesellschaftlichen und sozialen Herausforderungen in den Städten berücksichtigen.

Individuelle Hilfen sind ein weiterer ergänzender Baustein unserer Maßnahmen, um Wohnen zu fairen Preisen zu ermöglichen. Ziel ist es, den Menschen, die bei uns wohnen, ein sicheres Netz zu bieten, damit sie lange in ihren Wohnungen wohnen bleiben können und der Wohnraum für sie bezahlbar bleibt. Wir unterstützen sie dabei und bieten allen Mieterinnen und Mietern, die aktiv an einer Lösungsfindung mitwirken, individuelle Hilfestellungen an. Diese reichen von Stundungen der Miete über Ratenzahlungen, die Begleitung bei Wohngeldanträgen oder anderen Behördengängen bis zu Umzugshilfen und weiteren praktischen Hilfen.

Im Rahmen unseres **etablierten Sozialmanagements** setzen wir mit Blick auf Härtefallregelungen bei Modernisierungen auf einheitliche Standards und wenden einen auf wohlfahrtsverbandlichen Vorgaben basierenden Orientierungsleitfaden an. Auf diesen haben wir uns bereits 2021 mit dem Mieterbund und weiteren Wohnungsunternehmen verständigt. Wir tragen damit zu mehr Verlässlichkeit und Transparenz in Härtefallsituationen bei.

Ebenfalls weiterhin Gültigkeit haben unser besonderer Bestandsschutz für Menschen über 70 Jahre oder auch die aktive Begleitung von Menschen, die durch die Corona-Pandemie in Zahlungsschwierigkeiten geraten sind.

Die Energie- und dabei insbesondere die Heizkosten haben sich in den vergangenen beiden Jahren sehr dynamisch entwickelt. Der für das Jahr 2022 veröffentlichte Heizspiegel beziffert die Steigerung der Belastungen für Verbraucher in

Deutschland auf Jahressicht um bis zu 81 % im Vergleich zum Vorjahr. Insbesondere Haushalte mit Gasheizungen waren besonders stark betroffen. Entsprechend haben viele Mieterinnen und Mieter Sorge vor hohen Heiz- und Nebenkostennachforderungen. Auch wenn wir in der Regel nicht selbst der Energieversorger sind, sondern die Kosten der entsprechenden Energieanbieter nur durchleiten, sehen wir uns in der Verantwortung, unsere Kundinnen und Kunden zu unterstützen. Wir haben daher – im Rahmen unserer Möglichkeiten – ein umfangreiches Maßnahmenpaket entwickelt, um den gestiegenen Kosten durch Energiekrise und Inflation entgegenzuwirken. Dazu gehören u. a. die Absenkung der Nachttemperatur in unseren Beständen um ein Grad Celsius, um Energie zu sparen, Energiespartipps, Hilfestellungen bei der Beanspruchung staatlicher Leistungen oder auch individuelle Lösungen, wenn Energiekosten nicht aufgewendet werden können. Unsere Mieterinnen und Mieter informieren wir u. a. auf unserer Webseite in verschiedenen Sprachen über die Möglichkeiten zum Energiesparen (siehe <https://www.vonovia.de/mein-zuhause/energiesparen>).

Auch in Schweden sind die Energiepreise seit dem Beginn des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine stark gestiegen. Aufgrund des schwedischen Warmmietenmodells müssen hier die Mieterinnen und Mieter jedoch nur den Preiseffekt des Stroms selbst tragen, während für Vermieter die Betriebskosten aufgrund der höheren Kosten für die Wärmeversorgung steigen. Dies bietet aber gleichzeitig auch Anreize für die energetische Sanierung von Gebäuden. Kritische Veränderungen bei der Vermietung oder für Mieterinnen und Mieter aufgrund der Energiepreise haben wir im Berichtsjahr nicht erkennen können.

Eine besonders vulnerable Gruppe in Bezug auf das Thema Wohnen sind die von Obdachlosigkeit betroffenen oder bedrohten Menschen. Daher legt Vonovia einen speziellen Fokus des sozialen Engagements auf diese Zielgruppe. So haben wir auch im Berichtsjahr zahlreiche Projekte und Maßnahmen umgesetzt und unterstützt. Dabei verfolgen wir den **Housing-First-Ansatz**, der vorsieht, wohnungslose Menschen – unabhängig von psychischen und physischen Belastungen – in einem ersten Schritt in ein normales, unbefristetes Mietverhältnis mit allen Rechten und Pflichten aufzunehmen. Erst im Anschluss wird ihnen stabilisierende und wohnbegleitende Hilfe angeboten. Vonovia stellt hierzu in zahlreichen Kooperationen deutschlandweit Wohnraum zur Verfügung.

Die Gestaltung der Mieten und der kommunalen Vereinbarungen wird dezentral über die Regionen verantwortet. Im Bereich Portfoliomanagement werden die einzelnen Maßnahmen geplant und koordiniert.

## Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel

Die durch den demografischen Wandel bedingte älter werdende Gesellschaft bedeutet eine Veränderung in den Bedürfnissen unserer Kundinnen und Kunden. Dies stellt die Immobilienmärkte vor neue Herausforderungen. Prognosen zufolge wird der Bedarf an altersgerechten Wohnungen in Deutschland das bestehende Angebot bis 2035 um rund zwei Millionen übersteigen.

Wir passen unsere Angebote auch diesen sich ändernden Wohnanforderungen an. Dabei möchten wir erreichen, dass unsere Mieterinnen und Mieter möglichst lange sicher, gesund und selbstbestimmt in ihren Wohnungen leben können. So möchten wir bestehende Kundengruppen lange halten und neue hinzugewinnen.

Den Neubau von Wohnungen planen wir bereits in hohem Maße barrierefrei bzw. rollstuhlgerecht. Bedeutsamer ist jedoch der **niedrigschwellige Aus- und Umbau von Wohnungen für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen**. Eine vollständige Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 ist dabei in den seltensten Fällen notwendig. Vielmehr reichen oftmals wenige Maßnahmen, wie z. B. rutschfeste Böden oder

bodengleiche Duschen, um den Wohnkomfort im Alter deutlich zu erhöhen. Gerade bei Neuvermietungen bietet sich für uns ein gutes zeitliches Fenster, um entsprechende Umbaumaßnahmen vorzunehmen, ohne Mieterinnen und Mieter durch Bautätigkeiten zu belasten.

Grundsätzlich verfolgen wir daher das Ziel, jedes Jahr in rund 30 % der neu vermieteten Wohnungen Modernisierungen vorzunehmen, die den Ansprüchen einer älter werdenden Gesellschaft gerecht werden. Dazu prüfen wir Bestandsgebäude auf ihre Potenziale zum Barriereabbau. Aufgrund der eingeschränkten Investitionsmöglichkeiten konnten wir 2023 nur rund 6.550 Wohnungen (bzw. 17,5 % der Neuvermietungen) barrierearm (teil-)modernisieren. Unsere ursprünglich im Jahr 2022 für 2023 getroffene Prognose von rund zehn Prozent haben wir damit aber deutlich übertroffen. Für 2024 gehen wir davon aus, wieder auf das angestammte Niveau von rund 30 % zurückkehren zu können.

Das Modernisierungsprogramm bezieht sich auf den deutschen Bestand – äquivalente Programme in Österreich und Schweden existieren nicht, wenngleich auch dort im Rahmen der jeweiligen Bauordnungen der Abbau von Barrieren berücksichtigt wird.

## Wesentlicher Leistungsindikator - SPI

Kategorie	Einheit	2022	2023	Ziel 2024
Anteil barrierearm (teil-)modernisierter Wohnungen an Neuvermietungen (in Deutschland)*	%	32,4	17,5	≈30

\* Beinhaltet sowohl Maßnahmen bei Mieterwechsel als auch Modernisierungen auf Mieterwunsch; Anzahl Neuvermietungen nach Like-for-like-Betrachtung ohne neu errichteten Wohnraum. Exkl. Segment Pflege.

Der Pflegebereich setzt sich aus den Geschäftssegmenten Pflegebetriebe und Pflegeimmobilien von Deutsche Wohnen zusammen. In diesem Segment haben wir zum 31. Dezember 2023 insgesamt 3.825 Mitarbeitende im Pflegedienst oder in der Einrichtungsleitung beschäftigt. Das operative Pflegegeschäft läuft auf einer eigenständigen System- und Prozesslandschaft. Unter den Marken KATHARINENHOF und PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG werden 39 Senioren- und Pflegeeinrichtungen bewirtschaftet, von denen sich 38 im Eigentum von Deutsche Wohnen befinden. Hinzu kommen 33 Pflegeimmobilien, die von anderen Trägern bewirtschaftet werden. Die Pflegeaktivitäten werden aktuell durch den Vorstand von Deutsche Wohnen einer strategischen Überprüfung und Markttests unterzogen (siehe → **Pflege und Betreutes Wohnen**).

Die Einrichtungen bieten vollstationäre Pflege mit dem Ziel, eine aktive Lebensweise und die Eigenständigkeit der Bewohner im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Das Nachfrageumfeld war im Geschäftsjahr weiterhin auf hohem Niveau stabil. Daneben werden im Rahmen des Betreuten

Wohnens zusätzlich seniorengerechte Dienstleistungen angeboten. Mit dem Segment Pflege leistet Deutsche Wohnen einen Beitrag zum Umgang mit dem demografischen Wandel.

Ergänzend zu den baulichen Maßnahmen spielt auch die soziale Infrastruktur im Quartier eine wichtige Rolle. So werden Sonderwohnformen, wie z. B. Seniorenwohnen, Serviceangebote und Quartierstreffs mit gemeinwohlorientierten Kooperationspartnern etabliert.

Die Verantwortung für die Programme zum altersgerechten Wohnen liegen beim Vorstand (CRO). Die Ausgestaltung des Umbaumaßnahmenprogramms wird zentral unterstützt und über die Regionen umgesetzt.

## Kundenzufriedenheit und Servicequalität

Die **Zufriedenheit der Kundinnen und Kunden bestimmt den Erfolg** eines Unternehmens maßgeblich. Für uns ist sie vor allem damit verbunden, ob sich unsere Mieterinnen und

Mieter in ihren Wohnungen und ihrem Quartier wohl- und von uns als ihrem Vermieter fair behandelt fühlen.

Vonovia steht dabei vor der Herausforderung, den Anspruch einer hohen Kundenzufriedenheit und Servicequalität vor dem Hintergrund eines großen Wohnportfolios, niedriger Leerstandsquoten – und damit hoher Nachfrage nach Wohnraum – sowie einer großen Kundenvielfalt mit diversen Anliegen zu realisieren. Dies erfordert ein hohes Maß an Erreichbarkeit und Geschwindigkeit sowie entsprechend geschultes Personal. Hierin liegt Chance und Risiko zugleich, denn die Qualität der Kundenbetreuung und der Serviceleistungen nimmt hierbei eine zentrale Rolle ein. Unsere Erfahrung zeigt, dass vor allem Erreichbarkeit, Schnelligkeit und Transparenz im Service für Kundinnen und Kunden ausschlaggebend sind, um Zufriedenheit zu erreichen.

Unser zentraler, mehrsprachig aufgestellter Kundenservice fungiert als primärer Ansprechpartner, während sich unsere Objektbetreuer und Handwerker um die Anliegen unserer Mieterinnen und Mieter vor Ort kümmern. So stellen wir einen schnellen und zuverlässigen Service sicher. Wir betreiben eigene Kundenservicecenter in Essen, Dresden und Berlin. Über ein zentrales Wissens- und Trainingsmanagement entwickeln wir unsere Beschäftigten kontinuierlich weiter. Regelmäßige Austauschroutinen sichern Performance und Qualität. Ziel ist es, dasselbe Qualitätsniveau für das gesamte Portfolio in Deutschland gewährleisten zu können. Über 1.100 Mitarbeitende sind über eine Vielzahl an Kanälen für unsere Kundinnen und Kunden erreichbar.

Neben dem persönlichen Kontakt ist die **Digitalisierung unserer Services für Kundenanliegen** ein wichtiges Feld, um die Erreichbarkeit noch komfortabler, flexibler und schneller

gestalten zu können. Daher bauen wir Self-Service-Funktionen wie unsere Mieter-Apps „Mein Vonovia“ und „DeuWo Digital“ weiter aus. Zusammengenommen weisen die beiden Apps bereits über 745.000 Downloads auf und werden von rund 215.000 Usern aktiv genutzt. Mit ihnen können wir eine vollständige Customer Journey abbilden: von der Wohnungssuche inklusive Vereinbarung von Besichtigungsterminen über den digitalen Vertragsabschluss und alle weiteren Bestandskundenthemen wie z. B. die Nebenkostenabrechnung bis hin zu den Anliegen ausziehender und ehemaliger Kundinnen und Kunden. In Österreich wurde das App-Portfolio 2023 um die BUWOG-Kunden-App erweitert.

Darüber hinaus stehen allen Mieterinnen und Mietern auch unsere Hinweisgeber- und Beschwerdekanaäle zur Verfügung (siehe → **Bekämpfung von Korruption und Bestechung**).

Die Kundenzufriedenheit wird über eine quartalsweise stattfindende Kundenbefragung erhoben und drückt sich im **Customer Satisfaction Index (CSI), dem Kundenzufriedenheitsindex**, aus. Sie fließt als unmittelbare nichtfinanzielle Steuerungsgröße und Bestandteil des SPI in die Vorstandsvergütung ein. Im Geschäftsjahr 2023 wurde die Kundenbefragung auf den Bestand von Deutsche Wohnen (exklusive Segment Pflege) ausgeweitet. Ziel ist es, den in den letzten Jahren erreichten hohen Stand auch unter dem erweiterten Rahmen dauerhaft zu festigen. BUWOG in Österreich sowie Victoriahem in Schweden setzen ebenfalls auf regelmäßige Kundenzufriedenheitsbefragungen.

Perspektivisch streben wir die Einführung eines einheitlichen CSI in Deutschland, Schweden und Österreich an, um die Ergebnisse der jeweiligen Befragungen miteinander vergleichen zu können.

### Wesentlicher Leistungsindikator - SPI

Kategorie	Einheit	2022	2023	Ziel 2024
Steigerung der Kundenzufriedenheit (Customer Satisfaction Index (CSI) in Deutschland)*	%	+1,3	-3,2	leicht über Vorjahresniveau

\* Customer Satisfaction Index (CSI) im Glossar, 2022 exkl. Deutsche Wohnen, ab 2023 inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segment Pflege).

Die Verantwortung des Kundenservices liegt bei Vonovia beim CRO. Die Kundenzufriedenheit ist strategisch dem Kundenservice zugeordnet, betrifft jedoch alle operativen Fachbereiche mit Kundenkontakt und wird durch jeden einzelnen Vonovia Mitarbeiter sichergestellt. Die Ausgestaltung und Steuerung der Mieter-Apps obliegt ebenfalls dem Bereich Kundenservice.

## Arbeitnehmerbelange

Unter dem Aspekt Arbeitnehmerbelange sind – im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben in der nichtfinanziellen Konzern-erklärung – die beiden wesentlichen Themen „Attraktivität als Arbeitgeberin“ sowie „Vielfalt und Chancengerechtigkeit“ zusammengefasst (siehe → [Wesentlichkeitsmatrix](#)).

### Attraktivität als Arbeitgeberin

In den kommenden Jahren werden schätzungsweise rund 400.000 Arbeitskräfte mehr aus der Erwerbswelt ausscheiden als aus der Schulausbildung nachrekrutiert werden können. Diesem auch für Vonovia realen Risiko von Personalengpässen – vor allem mit Blick auf die vom Fachkräftemangel besonders betroffenen gewerblichen Berufszweige, beispielsweise im Garten-Landschaftsbau oder der Elektroinstallation – müssen wir mit einer robusten und langfristig ausgelegten Personalstrategie begegnen. Diese bezieht **Hebel des Recruitings, des Talentmanagements** sowie der **Bindung bestehender Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter** mit ein und soll diese künftig noch stärker mit moderneren Elementen rund um **das Thema Unternehmenskultur** intelligent verknüpfen.

Vonovia setzt zudem auf eine Insourcing-Strategie. Durch die geschöpften Synergien – z. B. durch die Beschäftigung von Fachkräften in eigenen Geschäftsbereichen wie in der Objektbetreuung, bei der Modernisierung oder bei der Grünflächenpflege – möchten wir möglichst unabhängig vom Angebot externer Dienstleister sein und somit ein konstant hohes Qualitätsniveau anbieten und sicherstellen. Hierin liegt eine große Chance für unseren Geschäftserfolg – gleichzeitig erwächst daraus eine größere Verantwortung für eine deutlich breitere und diversere Belegschaft, weshalb wir der stetigen Weiterentwicklung einer zukunfts-fähigen Personalstrategie einen hohen Stellenwert beimessen.

Mittels der jährlich durchgeführten Mitarbeitendenbefragung sowie der im Berichtsjahr angestoßenen internen Reorganisation durch die Bestellung von Frau Ruth Werhahn als neues Vorstandsmitglied für das Personalressort (CHRO) setzen wir darüber hinaus zentrale Impulse, um den vielfältig gelagerten Bedarfen und Ansprüchen unserer Mitarbeitenden künftig noch gezielter Rechnung zu tragen und ihnen durch die Schaffung optimaler Rahmenbedingungen für ihre Arbeit bei uns einen attraktiven Arbeitsplatz zu bieten. Auf diesem Zielpfad sollen vor allem Fragen der Weiterentwicklung der Unternehmenskultur, der Personalentwicklung sowie der Vergütung künftig noch deutlicher in den strategischen Fokus gerückt werden.

Als europaweit größtes Wohnungsunternehmen sind wir besonders darauf angewiesen, unsere offenen Stellen mit einem für die Anforderungen geeigneten Personalschlüssel sowie stimmigen Kompetenzprofilen aus den verfügbaren

Bewerberpools zu besetzen. Daher liegen Schwerpunkte unseres umfangreichen Maßnahmenbündels für ein erfolgreiches **Recruiting** nach wie vor in der Weiterentwicklung unseres Bewerbungs- und Einstellungsprozesses, unseres Ausbildungskonzepts, in der Anwerbung von Fachkräften aus dem Ausland sowie in einer gezielten Weiterqualifizierung technischer Fach- und Hilfskräfte. 2023 haben wir mit der Überarbeitung unserer Employer-Branding-Strategie und unseres Auftritts als Arbeitgeberin begonnen und zwecks einer fokussierten Weiterentwicklung unserer Arbeitgebermarke breitflächige Analysen mittels Branchenbenchmarks und Stakeholder-Interviews durchgeführt. Für das kommende Jahr sollen erste Fokusthemen bearbeitet und entsprechende zielgruppenorientierte Maßnahmen abgeleitet werden.

Nach einem ersten erfolgreichen Anerkennungsverfahren der im Jahr 2021 aufgenommenen Initiative zur Anwerbung von Fachkräften aus Kolumbien sind nun insgesamt 17 neue Kolleginnen und Kollegen in den Bereichen Elektroinstallation sowie Gartenlandschaftsbau an den Standorten Kiel, Lübeck und Berlin für Vonovia im Einsatz. In einer weiteren Runde wurden im Berichtsjahr weitere 26 Elektronikerinnen und Elektroniker aus Kolumbien rekrutiert. Die neuen Mitarbeitenden sollen künftig den Ausbau von Photovoltaik-Anlagen beim Technischen Service von Vonovia unterstützen.

Unsere Personalstrategie nimmt den gesamten HR-Prozess von der Rekrutierung bis zum Austritt von Mitarbeitenden aus dem Unternehmen in den Blick: Die potenziellen Beweggründe sind gerade für Letzteres nicht selten komplex und vielfältig. Wir wollen daher besser verstehen, warum Mitarbeitende bei uns sich zu dem Schritt entschließen, Vonovia zu verlassen. Zu diesem Zweck führen wir seit diesem Geschäftsjahr – ergänzend zu den etablierten quantitativen – auch umfangreiche qualitative Fluktuationsanalysen durch. Hieraus möchten wir künftig noch gezielter unsere Retention-Maßnahmen ableiten können.

Im Bereich **Ausbildung** konnten wir für 2023 unser Ziel des vergangenen Berichtsjahres, die Ausbildungszahlen weiter auf einem konstant hohen Niveau zu halten, erreichen und die Zahl der Auszubildenden – von 617 im Jahr 2022 auf 632 Auszubildende; ein neuer Höchstwert für Vonovia – erneut steigern. Dieser Wert entspricht einer Ausbildungsquote von 5,3 % (für Deutschland) und liegt somit über dem vom Berufsbildungsbericht 2021 ermittelten Durchschnittswert von 4,4 % für Großbetriebe mit mehr als 500 Beschäftigten. Für die Unterstützung und Schaffung idealer Ausbildungsbedingungen bei Vonovia erweitern wir nach dem Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen am Standort Berlin 2024 unsere Ausbildungsmöglichkeiten um ein Aus- und Weiterbildungszentrum mit Schwerpunkt auf der handwerklichen Berufsausbildung. Das Gebäude wird nach Fertigstellung nach den modernsten technischen und digitalen Standards ausgestattet sein und soll als Blaupause für die Eröffnung

weiterer Ausbildungsstandorte nach diesem Modell dienen. 2021 wurde die Lehrlingsausbildung bei unserer Unternehmenstochter BUWOG in Österreich neu implementiert, deren erste Kohorte im Berichtsjahr den Abschluss erlangt hat. In Schweden wiederum wird insbesondere auf lokale Recruiting- und gezielte Outreach-Maßnahmen, z. B. in Schulen und im Quartier, gesetzt, wobei im Berichtsjahr 821 junge Menschen (davon 62 direkt bei Victoriahem) in ein temporäres Arbeitsverhältnis in der Ferienzeit vermittelt werden konnten. Diese Aktivitäten wurden 2023 in einigen Regionen aufgrund des positiven Anklangs auf weitere Ferienzeiträume ausgeweitet.

Im Halten und Binden der bestehenden Belegschaft besteht der dritte wesentliche Hebel unserer Personalstrategie, welcher ebenfalls auf die Gestaltung einer modernen und attraktiven Unternehmenskultur einzahlt. Vonovia hat dabei den Anspruch, sich stetig von innen heraus zu verbessern und die mitgebrachten Potenziale wie Talente unserer Beschäftigten individuell und profilspezifisch zu fördern – dies gilt sowohl für unsere Mitarbeitenden als auch die Führungskräfte unseres Unternehmens. Die Vonovia Akademie ist unser zentrales Schlüsselement hinsichtlich der **Weiterentwicklung** unserer Belegschaft sowie zur langfristigen Entfaltung einer professionellen und respektvollen Unternehmenskultur. So flossen u. a. auch einige Anregungen aus der Mitarbeitendenbefragung in die unmittelbare Ausgestaltung neuer Angebote und digitaler Lernformate ein, die das Angebot der Vonovia Akademie erweitern. Damit bauen wir Kompetenzen und das Wissen unserer Mitarbeitenden noch gezielter mit Blick auf spezifische Rollen, Funktionen und Bedarfe in der Belegschaft (z. B. Lernformate für Junior Controllerinnen und Controller) auf und haben das Angebot zusätzlich um neue Entwicklungspakete und -formate erweitert. On-Demand- und E-Learning-Angebote wie beispielsweise digitale Schulungen für Führungskräfte und Mitarbeitende – z. B. Change-Sprechstunden – sollen die Weiterbildung und Qualifizierung bei Vonovia künftig noch agiler und personalisierter gestalten. Im Rahmen dieses regelmäßigen Kurzformats können Führungskräfte sich mit professionellen Coaches zu konkreten Aspekten und Herausforderungen von Veränderungsprozessen austauschen und beraten lassen. Im Zuge des formell zum Januar 2023 abgeschlossenen Zusammenschlusses mit Deutsche Wohnen wurden darüber hinaus über 900 Mitarbeitende durch teamgesteuerte Onboarding-Prozesse integriert und konnten an Prozess- und Systemschulungen der Vonovia Akademie teilnehmen.

Im Rahmen des 2023 ausgerollten umfassenden Entwicklungsprogramms für Führungskräfte sollen u. a. Kernkompetenzen entlang der Dimensionen guter Führung sowie Grundwissen zu Innovationsthemen (z. B. zur Integration nachhaltigen Handelns in den eigenen Verantwortungsbereich) analog zum neuen Führungskräfteverständnis vermit-

telt werden. Bei unserer schwedischen Tochter Victoriahem wird im 1. Quartal 2024 bereits die vierte Kohorte des Talententwicklungsprogramms zum Thema Leadership abschließen, welches Führungskräfte von morgen aus dem bestehenden Mitarbeitendenpool auf ihre zukünftigen leitenden Rollen vorbereiten soll.

Die **Zufriedenheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter** ist für uns ein zentrales Anliegen und daher entscheidender Indikator, um unsere Attraktivität als Arbeitgeberin bewerten zu können. Die Veränderung des Mitarbeiterzufriedenheitswerts bildet seit dem Berichtsjahr 2021 einen Bestandteil der wesentlichen nichtfinanziellen Steuerungskennzahl des Konzerns – des SPI – und gibt regelmäßig Auskunft über den Grad der Attraktivität von Vonovia als Arbeitgeberin. Mit dem Wechsel des Umfragedienstleisters ging im aktuellen Berichtsjahr auch ein umfangreiches Redesign des Fragebogens mit dem Ziel der Konsolidierung und Präzisierung der Fragestellungen einher, während die Fragen noch gezielter auf spezifische Mitarbeitendengruppen – beispielsweise für kaufmännische sowie handwerklich-technische Mitarbeitende – zugeschnitten wurden. Dies spiegelt sich unmittelbar positiv in einer höheren Teilnahmequote wider, die mit 84 % einen Höchststand im Vergleich zu allen Vorbefragungen erreicht hat und für uns ein Signal der hohen Dialogbereitschaft unserer Belegschaft darstellt. Nachdem wir für den zurückliegenden Berichtszeitraum erstmals im Ergebnis einen Rückgang von acht Prozentpunkten (-8 Pp.) im Vergleich zum Vorjahreswert hinsichtlich einer übergreifenden Frage zur allgemeinen Mitarbeitendenzufriedenheit verzeichnen mussten, ist der Zufriedenheitswert im Vergleich zur letzten Vollbefragung im Jahr 2021 wieder um einen Prozentpunkt (+1 Pp.) und im Vergleich zur letzten Zwischenbefragung im Jahr 2022 (exklusive Deutsche Wohnen, Segment Pflege und SYNVIA) sogar um neun Prozentpunkte (+9 Pp.) gestiegen. Mit Blick auf das externe Benchmark des Softwaredienstleisters Qualtrics schneidet Vonovia drei Prozentpunkte (+3 Pp.) besser ab als das weitere Teilnehmerumfeld (alle Qualtrics-Unternehmen in Deutschland). Die aktuelle Befragung schließt nun auch erstmalig alle Mitarbeitenden von Deutsche Wohnen (inklusive SYNVIA, exklusive Segment Pflege) mit ein. Mit dem diesjährigen Ergebnis haben wir unseren Zielwert für das Jahr 2023 bereits vorzeitig übertroffen und planen daher für 2024 ein Ergebnis zu erzielen, welches mindestens leicht unterhalb des Vorjahreswerts liegt und sich mittelfristig weiterhin im Zielkorridor unserer Fünfjahresplanung bewegt. In Österreich ist BUWOG 2023 zudem mit dem Leading Employer Award ausgezeichnet worden und gehört unter den 87.000 berücksichtigten Unternehmen zu den Top-1-Prozent der österreichischen Arbeitgeberinnen.

Wir schätzen das Feedback unserer Mitarbeitenden und wissen um die enorme Bedeutung der Mitbestimmungs- und Mitgestaltungsmöglichkeiten für die Bindung an unser

Unternehmen. Nach erfolgreichem Abschluss der im Berichts-jahr angestoßenen bereichsspezifischen Auswertungs-workshops unter Einbindung der ersten und zweiten Füh-

rungsebene unterhalb des Vorstands ist für 2024 die intensive Bearbeitung und Ableitung zielgerichteter Folge-maßnahmen vorgesehen.

### Wesentlicher Leistungsindikator – SPI

Kategorie	Einheit	2022*	2023**	Ziel 2024
Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit	Prozentpunkte	-8,0	+9,0	leicht unter Vorjahres-niveau

\* Exkl. Deutsche Wohnen.

\*\* Inkl. Deutsche Wohnen, Österreich und Schweden. Exkl. Segment Pflege.

Das Jahr 2023 war geprägt von einer anhaltend hohen Inflationsrate und damit verbundenen steigenden Lebenshaltungskosten. Mit Beginn des Kalenderjahres 2023 konnten unsere Mitarbeitenden bei Vonovia durch kombinierte Regelungen hinsichtlich einer über 24 Monate ausgezahlten Inflationsausgleichsprämie von insgesamt bis zu 3.000 € sowie einer einkommensabhängigen Entgelterhöhung mit einer deutlichen Steigerung der Gehälter rechnen. Die Leistungen gelten für den Großteil der Belegschaft von Vonovia in Deutschland sowie von Deutsche Wohnen. Den Fokus haben wir dabei auf Einkommensgruppen gelegt, die besonders stark von den steigenden Preisen betroffen sind. Mit beiden Zusatzleistungen würdigen wir die guten Leistungen unserer Mitarbeitenden.

Die HR-Prozesse des Unternehmens unterstützen zudem eine flexiblere Arbeitsweise durch per Betriebsvereinbarung ermöglichtes mobiles Arbeiten sowie den sukzessiven Ausbau und die Weiterentwicklung von digitalen Prozessen bei Vonovia. Dazu zählt ein breites Angebot bereits fest etablierter Funktionen wie die Krankmeldung per App oder die digitale Zeiterfassung, die vielen unserer Unternehmens-

bereiche das ortsungebundene Arbeiten ermöglicht. Um die zukünftige Zusammenarbeit in modernen Arbeitswelten weiterzuentwickeln, hat Vonovia jüngst das Projekt „New Work @ Vonovia“ mit Fokus auf die Unternehmenszentrale in Bochum angestoßen, das darauf abzielt, unseren Mitarbeitenden ein attraktives Arbeitsumfeld zu bieten, welches ihren individuellen Bedürfnissen gerecht wird. Die Initiative umfasst vier Fokusthemen, aus denen sich sukzessive weitere Maßnahmen ableiten werden: die Ausgestaltung von verschiedenen Arbeitsmodellen, eine moderne Arbeitsplatzgestaltung, digitale Tools und Technologien sowie Schulungskonzepte für Führungskräfte und Mitarbeitende.

Zum 31. Dezember 2023 waren 15.802 Mitarbeitende (31. Dezember 2022: 15.915) und 1.017 Auszubildende (31. Dezember 2022: 926) bei Vonovia beschäftigt. Davon sind 3.825 Mitarbeitende und 385 Auszubildende dem Segment Pflege und 52 Mitarbeitende SYN VIA zuzuordnen. Diese sind in der folgenden tabellarischen Darstellung nicht umfasst. Weitere Informationen zum Segment Pflege finden sich im Abschnitt **→ Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel.**

## Mitarbeiterkennzahlen\*

Kategorie	Einheit	2022	2023
Mitarbeiter gesamt	Anzahl	12.063	11.925
davon Frauen	Anzahl	3.404	3.455
davon unbefristet	Anzahl	11.180	10.692
Nationalitäten**	Anzahl	84	87
Durchschnittliches Alter gesamt	Jahre	43,8***	44,3
Menschen mit Behinderung**	Anzahl	346	358
Auszubildende gesamt**	Anzahl	617	632
davon kaufmännisch	Anzahl	215	190
davon handwerklich-technisch	Anzahl	402	442
Ausbildungsquote**	%	5,1	5,3

\* Gesamtzahl der Mitarbeiter nach Köpfen, inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segment Pflege und SYNVIA). Das Segment Pflege umfasst weitere 3.825 Beschäftigte und 385 Auszubildende – 52 Beschäftigte entfallen auf SYNVIA.

\*\* Ohne Schweden. Berücksichtigt wurden Deutschland und Österreich.

\*\*\* Umstellung der Berechnungsmethode im Jahr 2023 und daher Anpassung des Werts aus 2022 von 43,3 auf 43,8.

## Vielfalt und Chancengerechtigkeit

So vielfältig und international wie unsere Mieterschaft ist auch unsere Belegschaft bei Vonovia: Während in unseren Wohnungen und Quartieren Menschen aus mehr als 145 Nationen ein Zuhause gefunden haben, sind in unserem Gesamtkonzern Kolleginnen und Kollegen aus über 85 Ländern beschäftigt. Sie gehören unterschiedlichen Altersgruppen, Religionen oder Weltanschauungen an, haben verschiedene körperliche Beeinträchtigungen, sozioökonomische Prägungen und leben nach verschiedenen geschlechtlichen Identitäten und sexuellen Orientierungen.

Diese **Vielfalt sehen wir als eine große Stärke und Chance**, die wir gezielt fördern und deren Potenziale und sich bietende Wettbewerbsvorteile wir nutzen wollen. Kommen wir den wachsenden Diversitätsansprüchen seitens unserer immer vielfältigeren Belegschaft hingegen nicht angemessen nach, riskieren wir, im Wettbewerb um Fachkräfte zurückzufallen und bestehende Mitarbeitende nicht langfristig an uns binden zu können. Daher haben wir das Risiko in unser Risikomanagement verankert und überprüfen dieses regelmäßig im Kontext aktueller Entwicklungen. Derzeit bewerten wir das Risiko der Nichterfüllung von Diversitätsansprüchen nur mit einer geringen potenziellen Schadenshöhe und einer sehr geringen Eintrittswahrscheinlichkeit (<5 %).

Auch wenn wir daraus ableiten, dass wir bereits ein hohes Maß an Chancengerechtigkeit und das Ausleben und Fördern von Vielfalt im Unternehmen realisieren konnten, setzen wir kontinuierlich weitere Maßnahmen in diesem Kontext um bzw. passen unsere Maßnahmen sich verändernden Rahmenbedingungen an. So aktualisieren wir unsere Schulungen für diskriminierungsfreies Verhalten (z. B. unsere Pflichtschulungen zum Thema Code of Conduct

& Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz, AGG) und setzen weiterhin verstärkt auf die Integration ausländischer Fachkräfte und geflüchteter Menschen, wie mit unserem Anwerbeverfahren von Fachkräften aus Kolumbien, sowie auf eine hohe Flexibilisierung der Arbeitszeit (u. a. mittels Gleitzeitmodell/digitales Arbeitszeitkonto), um allen Mitarbeitenden eine lebensphasenorientierte Arbeitszeitgestaltung zu ermöglichen. Seit diesem Jahr steht ein neues Angebot eines E-Learnings zum Thema „Vorurteile und Stereotype erkennen und reduzieren“ kostenfrei für alle Mitarbeitenden zur Verfügung. Um das Thema Diversität künftig zudem noch stärker auf der strategischen Ebene des Unternehmens zu verankern, wurde 2023 ein umfassendes Angebot zur Führungskräfteentwicklung – u. a. mit Fokus auf das Thema „unbewusste Vorurteile“ – ausgerollt und das Thema Diversity als ein wichtiges Teilkriterium im Führungskräftefahrplan etabliert.

Eine besondere Aufgabe sehen wir in der Stärkung von Frauen im Unternehmen, da diese – vor allem aufgrund der technischen Berufe im handwerklichen Bereich – mit einem Anteil von knapp 29 % an der Gesamtbelegschaft (exklusive SYN VIA) deutlich unterrepräsentiert sind. Der SPI-Indikator „Anteil Frauen in Führungspositionen der ersten und zweiten Ebene unterhalb des Vorstands“ sowie unsere Zielsetzung, die Quote bis 2026 auf 30 % zu steigern, verdeutlichen, dass wir darauf achten, Frauen aktiv zu fördern und ihnen Wege in Führungspositionen und technische Berufe zu öffnen. Bei der Definition des Zielwerts – 30 % bis 2026 – haben wir uns an der Repräsentanz von Frauen im Gesamtkonzern orientiert. In Österreich wurden wir 2021 mit dem equalitA-Gütesiegel für innerbetriebliche Frauenförderung ausgezeichnet, welches nach wie vor Gültigkeit besitzt. Darüber hinaus ist BUWOG seit 2017 mit dem staatlichen Gütesiegel als familienfreundliche Arbeitgeberin zertifiziert, welches zuletzt im Berichtsjahr 2023 erneut bestätigt wurde.

Für die oberste Führungsebene wird das Diversitätskonzept zur Zusammensetzung der Leitungs- und Kontrollgremien in

der Erklärung zur Unternehmensführung konkret ausgeführt. Bis auf Weiteres ist zudem eine Freigabe aller Nachbesetzungen auf der ersten und zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands durch den Personalvorstand verpflichtend.

Die sukzessive Harmonisierung der Sozialleistungen soll eine entsprechende Gleichberechtigung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sicherstellen. So gelten beispielsweise auch in Österreich unser Mitarbeiteraktienprogramm sowie eine Betriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten. Nach der Einführung einer neuen, einheitlichen betrieblichen Altersversorgung im Jahr 2021 steht dieses Angebot zudem allen Beschäftigten von Vonovia in Deutschland zur Verfügung (inklusive Deutsche Wohnen, exklusive SYN VIA sowie des Segments Pflege). Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf ist auch ein wichtiges Anliegen von BUWOG in Österreich, die für ihre Beschäftigten diesbezüglich diverse Angebote bereitstellt. 2023 hat BUWOG eine Rezertifizierung als familienfreundliches Unternehmen durch das Österreichische Bundesministerium für Arbeit, Familie und Jugend erfolgreich durchlaufen.

### Wesentlicher Leistungsindikator – SPI

Kategorie	Einheit	2022	2023	Ziel 2024
Anteil Frauen in Führungspositionen (erste und zweite Ebene unterhalb des Vorstands)*	%	25,1	24,2	29,1

\* Exkl. Segment Pflege und SYN VIA.

### Verankerung im Unternehmen

Das im Berichtsjahr neu geschaffene Vorstandsressort Chief Human Resources Officer (CHRO) verantwortet seit dem 1. Oktober 2023 bei Vonovia die Personalarbeit, die als Shared Service in dem Bereich HR zentral verankert ist. 2021 wurde der Shared-Service-Ansatz zu einem HR-Business-Partner-Modell transformiert, das stetig weiterentwickelt wird. Seit dem Berichtsjahr 2023 umfasst dies auch den Teilkonzern Deutsche Wohnen.

In Österreich und Schweden existieren eigene HR-Bereiche. Österreich berichtet fachlich an den Bereich HR in Deutschland, während Schweden in der Berichtslinie weiterhin nicht fest verankert ist. Das Monitoring und Reporting erfolgt hier bedarfsorientiert. Die Leiterin des Bereichs HR tauscht sich regelmäßig mit der Personalvorständin (CHRO) zu den Entwicklungen aus. Die Zielvorgaben und Personalausrichtung werden gemeinsam mit dem Vorstand entwickelt und in die Organisation getragen.

## Bekämpfung von Korruption und Bestechung

Unter diesem Aspekt ist – im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben in der nichtfinanziellen Konzernklärung – das wesentliche Thema „Governance und Compliance“ gefasst (siehe → [Wesentlichkeitsmatrix](#)).

### Governance und Compliance

Das Fundament unseres Geschäftsmodells basiert auf einer zuverlässigen, transparenten und vertrauensvollen Unternehmensführung, die das Unternehmen verantwortungsbewusst und unabhängig leitet und überwacht. Ihre Vorbildfunktion ist entscheidend dafür, Glaubwürdigkeit – und damit Vertrauen bei unseren Stakeholdern – aufzubauen und zu festigen. Der Aufbau, die Umsetzung sowie die konsequente Einhaltung eines transparenten und modernen Regelsystems ist daher Ziel unserer Governance-Bemühungen. Konzernweite Leitlinien und Geschäftsprinzipien dienen hier als Rahmen: Unser [Geschäftsverständnis](#), unser [Code of Conduct](#), der [Geschäftspartnerkodex](#) oder auch die [Grundsatz-erklärung zur Achtung der Menschenrechte](#) geben die Maxime des Handelns vor. Mit unserem unabhängigen Aufsichtsrat sowie unserem Bekenntnis zu den Grundsätzen des Deutschen Corporate Governance Kodex tragen wir dieser Haltung Rechnung.

Um der zunehmenden Bedeutung von Compliance-Themen gerecht zu werden, wurde die vorhandene Compliance-Abteilung im April 2023 als eigener Fachbereich für Compliance und Datenschutz aufgestellt. Für die Bereichsleitung wurde die Funktion des Chief Compliance Officer geschaffen, der mindestens monatlich direkt an den Vorstandsvorsitzenden berichtet. Im Berichtsjahr wurde des Weiteren die Etablierung einer zusätzlichen dezentralen Compliance-Struktur ab 2024 vorbereitet: In relevanten Geschäftsbereichen werden einzelne Mitarbeitende als lokale Ansprechpartner für Compliance-Themen ausgebildet, um erste Fragen direkt vor Ort beantworten und niedrigschwellig unterstützen zu können. Der Fachbereich Compliance und Datenschutz schult die lokalen Ansprechpartner, berät fachlich und steht mit ihnen im ständigen Austausch.

Das [Compliance-Management-System](#) (CMS) unterstützt die Unternehmensführung in ihrer Ausrichtung und sichert das Unternehmen gegen Fehlverhalten ab. Bei Vonovia basiert das **CMS auf drei Säulen: Vermeidung, Aufdeckung und Reaktion**. Dahinter liegt ein umfassendes System von Maßnahmen und Prozessen im Rahmen des Compliance-Programms. Grundlage ist die Compliance-Richtlinie, die den Grundsätzen ordnungsgemäßer Prüfung von Compliance-Management-Systemen (IDW PS 980) folgt. Das CMS unterliegt in wiederkehrenden Abständen einer Revisionsprüfung, die durch einen externen Wirtschaftsprüfer durchge-

führt wird. Im Berichtsjahr wurde die externe Zertifizierung des CMS vorbereitet, die im Jahr 2024 abgeschlossen wird.

Verantwortlich für die Umsetzung des CMS ist der Vorstandsvorsitzende (CEO). Ein Compliance Committee, dem der Chief Compliance Officer, die Compliance Officer, die Ombudsperson, Vertreter der Bereiche Revision, Risikomanagement und Personalmanagement, des Betriebsrats sowie der Auslandsgesellschaften angehören, tagt quartärllich und passt das System regelmäßig aktuellen Anforderungen an. Der Chief Compliance Officer fungiert hierbei als zentraler Ansprechpartner im Unternehmen für Compliance-Fragen und -Verdachtsfälle. In seiner Arbeit wird er von den Compliance Officern und Compliance Managern in den Fachbereichen unterstützt. Der Aufsichtsrat erhält quartärllich umfassende Informationen über die Themen Compliance und Korruption sowie über bestehende Richtlinien und Verfahren. Im Compliance-Report, der über den Chief Compliance Officer (nach vorheriger Abstimmung mit dem CEO) an den Prüfungsausschuss geht, wird zu Verdachtsfällen, Maßnahmen und Compliance-Schulungen sowie zu relevanten Datenschutzthemen informiert.

Das CMS sowie das Hinweisgebersystem gelten für den gesamten Konzern. Deutsche Wohnen unterhält darüber hinaus eine eigene Rechts- und Compliance-Abteilung, die der Fachbereich Compliance und Datenschutz von Vonovia im Rahmen der Geschäftsbesorgungsverträge unterstützt. Sollten im Einzelfall zwingende gesetzliche Regelungen in Österreich oder Schweden den konzernweiten Regelungen entgegenstehen, wird für die Teilkonzerne eine abweichende Regelung in Form einer Länderrichtlinie erlassen. Die Verantwortung hierfür liegt bei der jeweiligen Geschäftsführung. Für das Segment Pflege von Deutsche Wohnen existierte bereits ein eigenes etabliertes CMS einschließlich Datenschutzkonzept, das zugeschnitten und angemessen für dieses Geschäftsfeld ist und daher beibehalten wurde. Dies gilt auch für den eigenen Hinweisgeberkanal des Segments Pflege. Zusätzlich wurde die Zugangsmöglichkeit zum Vonovia Hinweisgebersystem erweitert, indem dort eine entsprechende zusätzliche Kategorie für das Segment Pflege eingerichtet wurde.

Regelmäßige konzernweite Schulungen bilden die Basis, um Fehlverhalten präventiv zu vermeiden. Ein **umfassender Katalog an Regel- und Pflichtschulungen** ist bereits fest etabliert und an die jeweiligen internen Zielgruppen angepasst. Das Compliance-Schulungsangebot umfasst Pflichtschulungen u. a. zum Datenschutz und Umgang mit Interessenkonflikten sowie zur Korruptionsbekämpfung, die alle Beschäftigten adressieren und jährlich wiederholt werden. Auch die zielgruppenspezifischen Schulungen erfolgen im jährlichen Turnus: So erhält der Einkauf, für den das Thema besonders relevant ist, spezielle Schulungen zu Korruption und Korruptionsstrafrecht. Mitarbeitende im Vertrieb

nehmen an Schulungen zur Geldwäscheprävention teil, spezielle Trainings zum Thema Vertriebsabschlüsse erhalten Mitarbeitende im Developmentbereich. Eine weitere verpflichtende Schulung für die gesamte Führungsebene widmet sich dem Thema Korruption und Betrugserkennung.

Im Geschäftsjahr 2023 haben wir erneut eine Compliance-Risikoanalyse auf Führungskräfteebene in Deutschland durchgeführt. Dabei wurden Informationen zu den Themenbereichen aktiver und passiver Korruption, Kartellrecht, sozialer Compliance sowie IT- und Datensicherheit abgefragt. Um die Anforderungen des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes zu erfüllen, wurde zusätzlich auch die Analyse und Bewertung menschenrechtlicher und umweltbezogener Risiken im eigenen Geschäftsbereich in die Befragung integriert. Diese Ergebnisse fließen auch in die Aktualisierung der Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte ein. Ziel der Untersuchung war es, Compliance-Risiken systematisch zu bewerten und mögliche Schwerpunktthemen für die Weiterentwicklung des CMS zu identifizieren. Aus den Ergebnissen leitet das Compliance-Management einen Maßnahmenkatalog ab. Der Turnus der Compliance-Risikoanalyse wird zukünftig von zweijährlich auf jährlich angepasst und wird regelmäßig auch Österreich und Schweden umfassen. Im Berichtsjahr wurde zudem die Einführung jährlicher Compliance Self Assessments in den einzelnen Fachbereichen des Konzerns ab 2024 vorbereitet.

Im Berichtsjahr wurde der [Geschäftspartnerkodex](#) aktualisiert, in dem Vonovia eine klare Erwartungshaltung gegenüber Geschäftspartnern auch in Bezug auf die Achtung der Menschenrechte und den Schutz der Umwelt bezieht. Wir erwarten von unseren Geschäftspartnern, dass sie ihre eigenen Geschäftspartner entlang ihrer Lieferkette zu denselben Standards und Grundsätzen verpflichten. Des Weiteren wurden die Konzernrichtlinie zum Hinweisgebersystem sowie die Konzernrichtlinie zu Genehmigungsgrenzen und Entscheidungskompetenzen aktualisiert. Im Geschäftsjahr 2024 wird die Richtlinie zur Geldwäscheprävention auf Aktualisierungsbedarf geprüft und weitere Präventionsmaßnahmen werden in diesem Bereich umgesetzt. Des Weiteren wurde im Berichtsjahr die Digitalisierung von Prozessen fortgeführt und die Einführung eines vollständig digitalen Aktenmanagements ab 2024 vorbereitet.

Vonovia hat ein **umfassendes System für Beschwerdemanagement und zum Schutz von Whistleblowern** implementiert, das auch die Anforderungen des im Berichtsjahr in Kraft getretenen Hinweisgeberschutzgesetzes erfüllen soll. Das anonyme Hinweisgeberportal steht nicht nur den Beschäftigten, sondern auch Externen wie Kunden und Geschäftspartnern zur Verfügung. Im Berichtsjahr wurden zusätzlich zu Deutsch und Englisch sechs weitere Sprachen ergänzt. Das Portal ergänzt und erweitert das weiterhin fortbestehende System des unabhängigen Ombudsmanns und ist auch im Partnerportal für Geschäftspartner einge-

bunden. Der halbjährlich extern erstellte Hinweisgeberbericht fließt in den Compliance-Bericht des Unternehmens ein. Hinweise auf mögliche Diskriminierungsfälle im eigenen Geschäftsbereich können nicht nur über das Hinweisgebersystem anonym eingebracht werden, sondern auch über ein eigenes Meldepostfach im Personalbereich, um mögliche Verstöße gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz zu erfassen. Dieses deckt in Deutschland vier europäische Antidiskriminierungsrichtlinien ab, die seit dem Jahr 2000 erlassen wurden. Verdachtsfälle in Bezug auf Diskriminierung im Mietanbahnungsprozess können über das anonyme Hinweisgeberportal, beim unabhängigen Ombudsmann oder direkt beim Fachbereich Compliance und Datenschutz gemeldet werden.

### Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2022	2023
Gesamtzahl nachgewiesener Korruptionsfälle (in Deutschland)*	Anzahl	0**	0**

\* Ein Korruptionsfall gilt als nachgewiesen, sofern eine gerichtliche Verurteilung stattfand. Verdachtsfälle in Bezug auf Korruption, die sich während des Berichtszeitraums in Untersuchung befinden, werden nicht einbezogen.  
 \*\* Exkl. Segment Pflege.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden 29 Korruptions- und Compliance-Verdachtsfälle in Deutschland und Österreich über das anonyme Hinweisgeberportal gemeldet und sorgfältig untersucht. Die Schwere aller gemeldeten Fälle wurde als geringfügig eingestuft. Die gemeldeten Fälle lassen sich u. a. in folgende Kategorien einteilen: Zwischenfälle bei Mietern, Interessenkonflikte bei Mitarbeitern, Hinweise zu Betrugsvorwürfen („Provisionsfälle“) betreffend Mitarbeiter, aber auch Externe, Meldungen von Materialdiebstählen sowie Fahrzeugaufbrüche. Es ging ein Hinweis auf einen möglichen Verstoß gegen die Einhaltung der Menschenrechte im eigenen Geschäftsbereich ein, der sich nicht bestätigte. In Schweden gingen im Berichtsjahr sieben Hinweise über die verschiedenen Meldekanäle ein. Keiner der Verdachtsfälle in Deutschland, Österreich und Schweden führte zu einer gerichtlichen Verurteilung. Es lag kein nachgewiesener Korruptionsfall vor, auch nicht im Segment Pflege.

Dies gilt derzeit (bis Redaktionsschluss) auch für die Verdachtsfälle, die im Zusammenhang mit der staatsanwalt-schaftlichen Durchsuchung stehen: Am 7. März 2023 wurde Vonovia wie berichtet durch die Staatsanwaltschaft Bochum aufgrund notwendiger Durchsuchungsmaßnahmen im Rahmen eines Ermittlungsverfahrens darüber informiert, dass gegen frühere und zu diesem Zeitpunkt noch aktuelle Mitarbeiter im technischen Bereich wegen des Verdachts der Korruption ermittelt werde. Hierbei ist es durch die Beschuldigten durch Außerkraftsetzung und Umgehung von Kontrollen und Compliance-Regularien auch zu potenziellen Schädigungen von Vonovia gekommen.

Vonovia kooperiert unverändert vollumfänglich mit den Ermittlungsbehörden bei der Aufklärung. Zur forensischen Aufbereitung des Sachverhalts in Gänze wurden die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte sowie die Rechtsanwaltskanzlei Hengeler Mueller beauftragt. Ein Schaden lässt sich derzeit noch nicht abschließend beziffern. Für 2022 wird der Schaden auf maximal 1 % des durch Vonovia vergebenen Auftragsvolumens taxiert. Hierbei handelt es sich im Höchstfall um einen niedrigen einstelligen Millionenbetrag. Da erst vollständig abgeschlossene Verfahren Eingang in die Darstellung des wesentlichen Leistungsindikators „Gesamtzahl nachgewiesener Korruptionsfälle (in Deutschland)“ des jeweiligen Berichtsjahres finden, hat dieser Vorfall keinen Bezug zu den ausgewiesenen Kennzahlen.

## Achtung der Menschenrechte

Der europäische Rechtsrahmen, in dem sich Vonovia mit ihrem Geschäftsmodell bewegt, ist auf den Märkten in Deutschland, Österreich und Schweden streng reguliert und kontrolliert. Dies gilt insbesondere für die grundgesetzlich verankerten Menschenrechte, die für Vonovia auch unabhängig vom Rechtsrahmen einen hohen Stellenwert haben. Sie einzuhalten und zu fördern, spiegelt sich in unserem Selbstverständnis und unserem Leitbild wider. Unsere Leitlinien stellen wir regelmäßig auf den Prüfstand und passen sie den sich verändernden Rahmenbedingungen an. Durch das Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz und die angekündigte europäische Regulierung steigen die Gestaltung von Lieferketten und die damit verbundenen Sorgfaltspflichten in ihrer Bedeutung für das Unternehmen.

In unserer konzernweit gültigen [Grundsatzklärung zur Achtung der Menschenrechte](#) kommunizieren wir unsere klare Haltung für eine pluralistisch-demokratische Gesellschaft und null Toleranz gegenüber Menschenrechtsverletzungen sowie unser Bekenntnis, die Menschenrechte in allen Aspekten unserer Geschäftstätigkeit zu respektieren. Wir verpflichten uns zur Einhaltung der Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO), der UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte und zu den Prinzipien des UN Global Compact, dem wir im Jahr 2020 beigetreten sind. Auch unser Code of Conduct trägt unserer Haltung in Bezug auf die Achtung der Menschenrechte Rechnung.

Das Geschäftsmodell von Vonovia sieht den Bau sowie die Instandhaltung und Modernisierung von Wohnraum vor. Dabei ist unter Menschenrechtsgesichtspunkten insbesondere die Einhaltung von Arbeits- und Sozialstandards auf den Baustellen relevant. Ein Teil der Tätigkeiten im handwerklich-baulichen Bereich in Deutschland wird über den eigenen Technischen Service – und somit von eigenen Mitarbeitenden – durchgeführt. Auf diese Weise verringert sich einerseits die Abhängigkeit vom Angebot externer

Baufirmen und andererseits – durch die etablierten Maßnahmen im eigenen Geschäftsbereich – auch das Risiko der Nichteinhaltung arbeits- und sozialrechtlicher Standards.

Die konkrete Zusammenarbeit mit externen Partnern und Dienstleistern regelt Vonovia über den Geschäftspartnerkodex, die Allgemeinen Einkaufsbedingungen, Allgemeine Vertragsbedingungen der Vonovia SE für Bauleistungen sowie einzelvertragliche Vereinbarungen (abrufbar auf der [Vonovia Webseite](#)) im Rahmen eines strukturierten Lieferantenmanagements. Der [Geschäftspartnerkodex](#) muss bereits vor Vertragsabschluss unterzeichnet werden. In ihm regeln wir u. a. alle wesentlichen Anforderungen, die zur Einhaltung der Menschenrechte erforderlich sind – von der Rechtskonformität über die Gewährleistung gesetzlicher Standards bei den Arbeitsbedingungen, der Zusicherung von Vereinigungsfreiheit bis zum Ausschluss von Kinderarbeit, Zwangsarbeit und Diskriminierung. Er wird regelmäßig aktualisiert – zuletzt im Jahr 2023 – und gilt für Vertragsbeziehungen in Deutschland und Österreich. In Schweden existiert ein entsprechender eigener Geschäftspartnerkodex, der ebenfalls im Berichtsjahr aktualisiert wurde. Der Bereich Einkauf wurde – im Rahmen von Umstrukturierungsmaßnahmen – im Berichtsjahr dem Vorstandsressort des Chief Financial Officer zugeordnet.

Im Rahmen der regelmäßigen Bewertung unserer wesentlichen Lieferanten und Dienstleister über unser Partnerportal achten wir auch auf die Einhaltung der im Geschäftspartnerkodex genannten Kriterien. Bei Vorfällen und Verstößen greift ein strukturiertes Maßnahmenmanagement, das nach Ausschöpfung aller Mittel auch in einer Auftrags- bis hin zur Lieferantensperre münden kann. Durch partnerschaftliche und langfristige Kooperationen bauen wir zudem ein enges Vertrauensverhältnis zu unseren Vertragspartnern auf, welches maßgeblich durch den Einkauf verantwortet wird und in dem sich etwaiges Fehlverhalten adressieren lässt. Dem Vertragsabschluss wird in Deutschland eine automatische Prüfung gegen die EU-Sanktionslisten vorgeschaltet, und der Bereich Compliance wird informiert, sobald eine Treffermeldung vorliegt. In Österreich überprüft der dortige Einkauf alle Kreditoren bei der Neuanlage sowie regelmäßig im halbjährlichen Rhythmus im Rahmen eines Compliance-Checks, der auch eine Sanktionslistenprüfung (über den Kreditschutzverband von 1870) umfasst. Im Berichtsjahr hat der Einkauf in Österreich ebenfalls ein Partnerportal für Lieferanten und Dienstleister implementiert, das sich am deutschen Portal orientiert und an nationale Standards angepasst wurde.

Des Weiteren haben wir uns mit den Anforderungen des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes beschäftigt, das seit dem 1. Januar 2023 in Deutschland gilt. Im Berichtsjahr haben wir eine umfassende Risikoanalyse für unseren eigenen Geschäftsbereich sowie für unsere Lieferkette

abgeschlossen, um prioritäre Risikofelder zu identifizieren und entsprechende Maßnahmen abzuleiten. Unser Vorgehen im Rahmen der Risikoanalysen und die Risikofelder beschreiben wir in unserer Grundsatzklärung. Zudem haben wir regelmäßige Online-Schulungen für Mitarbeitende implementiert, die sich im Rahmen ihrer Tätigkeit im eigenen Geschäftsbereich oder entlang der Lieferkette mit menschenrechtlichen oder umweltrechtlichen Risiken auseinandersetzen. Zusätzlich haben wir spezifische Workshops für unsere Einkäufer in relevanten Geschäftsbereichen durchgeführt, um noch stärker für unsere menschenrechtliche und umweltbezogene Sorgfaltspflicht zu sensibilisieren. Um Transparenz über Aktivitäten in der Lieferkette und den Austausch mit unseren Geschäftspartnern weiter zu stärken, haben wir eine umfassende Lieferantenbefragung initiiert.

Der Chief Compliance Officer ist gleichzeitig der Menschenrechtsbeauftragte des Unternehmens und berichtet mindestens monatlich an den Vorstand. Er wird durch ein Gremium unterstützt, das Sorgfaltspflichtenkoordinatoren aus den Fachbereichen Einkauf, Compliance und Datenschutz, Nachhaltigkeit/Strategie und Personal vereint. Das Gremium tagte viermal im Berichtsjahr und tauschte sich zur laufenden Erfüllung der menschenrechtlichen und umweltbezogenen Sorgfaltspflichten von Vonovia aus. Vonovia hat unterschiedliche Verfahren eingerichtet, um Hinweise auf mögliche Missstände (wie z. B. Menschenrechtsverletzungen, Umweltverschmutzungen, sonstiges rechtswidriges Verhalten) von intern sowie extern zu ermöglichen (siehe → **Bekämpfung von Korruption und Bestechung**). Hinweise auf Verstöße gegen die Einhaltung der Menschenrechte im eigenen Geschäftsbereich oder in der Lieferkette, die uns über die verschiedenen Meldekanäle erreichen, prüfen wir gründlich. Es hat sich im Berichtsjahr kein Hinweis auf die Verletzung unserer menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht bestätigt.

## Attraktivität am Kapitalmarkt

Auch 2023 dominierten die Themen Inflation, Zinsen und die Einschätzung möglicher Rezessionsszenarien die internationalen Kapitalmärkte. Nach deutlichem Rückgang der Inflation sowie nach dem inzwischen zumindest laut Kapitalmarkteinschätzung erreichten Zinsgipfel und der Aussicht auf erste Zinssenkungen in 2024 hellte sich die Stimmung spürbar auf und führte insbesondere am Jahresende zu breit angelegten Kurssteigerungen. Auch die Vonovia Aktie konnte von dem verbesserten Makroumfeld profitieren und legte auf Jahressicht um 29,6 % zu. Gesamthaft konnten wir im abgelaufenen Jahr dennoch ein Auseinanderlaufen der Kapitalmarkterwartungen einerseits und der weiterhin anhaltend robusten Entwicklung am Wohnimmobilienmarkt andererseits (siehe → **Vonovia SE am Kapitalmarkt**) konstatieren.

Das Bauen und Bewirtschaften von Wohnimmobilien ist ein auf Langfristigkeit ausgerichtetes Geschäft. Unser Ziel ist es dabei, wirtschaftliches Handeln mit sozialem und ökologischem Nutzen in Einklang zu bringen und dabei den unterschiedlichen Stakeholdererwartungen gerecht zu werden. Es ist uns wichtig, relevante Informationen zu unserem Unternehmen und unserer wirtschaftlichen Entwicklung und gleichzeitig zur nachhaltigen Ausrichtung zur Verfügung zu stellen und so ein angemessenes Bild von Vonovia zu vermitteln. Für unsere Investoren wollen wir eine attraktive risikoadjustierte Rendite erwirtschaften und eine nachhaltige Ertrags- und Wertsteigerung erreichen. Dadurch stärken wir auch das Vertrauen in die Marke Vonovia.

Wir fühlen uns sowohl den Grundsätzen der sozialen Marktwirtschaft als auch dem Gebot der Wirtschaftlichkeit verpflichtet. Wirtschaftlicher Erfolg ist auch die Voraussetzung, um weitere Investitionen in ökologische und soziale Nachhaltigkeit tätigen zu können. Gleichmaßen sind wir davon überzeugt, dass sich diese Investitionen auch in Bezug auf unsere Attraktivität für Investoren auszahlen. Die wachsende Nachfrage nach nachhaltigen Finanzprodukten und eine immer stärkere Etablierung von ESG-Kriterien als Entscheidungsgrundlage für Investitionsentscheidungen untermauern dies.

Entsprechend unserer Zielsetzung, dem Unternehmen einen guten Zugang zum Kapitalmarkt zu sichern, nutzt Vonovia einen breiten Mix an Finanzierungsinstrumenten, z. B. Anleihen, Schuldscheine, besicherte Immobilienkredite, Commercial Papers, Betriebsmittellinien sowie Förderkredite u. a. von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und der Europäischen Investitionsbank (EIB). Unsere nachhaltigen Anleihen, von denen wir 2022 sieben erfolgreich am Kapitalmarkt platzieren konnten, bedienen sowohl den Bedarf nach Green als auch nach Social Bonds – und nehmen einen besonderen Stellenwert in unserer Finanzierungsstrategie ein. Im Jahr 2023 haben wir darüber hinaus Eigenkapital über den Verkauf von Minderheitsbeteiligungen eingeworben. Durch diese Joint Ventures haben wir Zugang zu Eigenkapital erhalten, das deutlich günstiger ist als Kapitalerhöhungen über die Börse.

Die Offenlegungsverordnung der Europäischen Union (SFDR) richtet sich an Anbieter von Finanzprodukten und Finanzberater wie Banken, Vermögensverwalter, institutionelle Investoren und Versicherungen. Diese Gruppen müssen sich gemäß der SFDR bei ihren Produkten, Prozessen und Strategien an ESG-Richtlinien orientieren. Wir haben unser – seit Februar 2022 gültiges – Sustainable Finance Framework an der EU-Taxonomie ausgerichtet, was uns von dritter und unabhängiger Seite im Rahmen einer Second Party Opinion (SPO) bestätigt wurde. Alle grünen Anleihen, die wir in diesem Rahmen begeben, sind ökologisch nachhaltig im Sinne der EU-Taxonomie (Umweltziel 1 – Klimaschutz).

Mit unserem [Sustainable Finance Framework](#) haben wir außerdem im schwedischen Markt den Grundstein für die Definition und Auswahl sozialer Vermögenswerte im Immobiliensektor gelegt. Die förderfähigen Objekte befinden sich in „besonders gefährdeten“, „risikoreichen“ und „gefährdeten“ Gebieten, die von der schwedischen Polizei ermittelt wurden und in denen Vonovia Initiativen zur Förderung der Integration und zur Verringerung der Arbeitslosigkeit ihrer Mieterinnen und Mieter ergriffen hat. Die von uns hierfür gewählten Kriterien wurden bereits von mindestens drei weiteren Emittenten am Markt übernommen.

Unser Sustainable Finance Framework, den jährlichen Impact-Bericht zur Wirksamkeitsprüfung unserer Maßnahmen sowie weitere Informationen zu unserer nachhaltigen Finanzierungsstrategie haben wir auf unserer [Konzernwebseite](#) veröffentlicht.

Die Verantwortung für unsere Kapitalmarktaktivitäten tragen unser Chief Executive Officer (CEO) sowie unser Chief Financial Officer (CFO). Beim CEO sind die Bereiche Investor Relations und Nachhaltigkeit/Strategie verankert. Der Bereich Corporate Finance and Treasury, der für die Umsetzung unserer Finanzierungsinstrumente verantwortlich zeichnet, ist dem Chief Financial Officer (CFO) zugeordnet. Der Leiter des Bereichs Corporate Finance and Treasury führt das Sustainable Finance Committee, das sich aus Vertretern mehrerer Fachbereiche zusammensetzt und das für die Steuerung und Weiterentwicklung unserer Aktivitäten im Bereich nachhaltiger Finanzierungen zuständig ist. Unter Einbindung der operativen Bereiche steuert die Abteilung Nachhaltigkeit/Strategie u. a. unsere Beteiligung an ESG-Ratings.

Die Einbindung unserer Stakeholder am Kapitalmarkt erfolgt durch den Bereich Investor Relations (IR) und in enger Abstimmung mit dem Vorstand. Transparenz ist dabei die Leitlinie. Durch Formate wie Investorenkonferenzen und Roadshows suchen wir den Dialog – auch und gerade zu ESG-Themen – mit unseren Aktionären und potenziellen Investoren. Weitere Kommunikationskanäle stellen 1:1-Gespräche, zusätzliche Property-Touren und die Teilnahme an Konferenzen für Privatinvestoren dar.

Gleichzeitig agiert IR nach innen und sorgt dafür, dass die Themen, die über Teilnehmer des Kapitalmarkts an uns herangetragen werden, an den richtigen Stellen im Unternehmen Gehör finden.

Nachhaltigkeitsratings und -indizes sind wertvolle Gradmesser für unsere Nachhaltigkeitsperformance und für den Kapitalmarkt als Investitionsentscheidungshilfe wichtige Informationsgeber. Dementsprechend haben sie bei Vonovia einen hohen Stellenwert. Darüber, welche ESG-Ratings wir

aktiv bedienen, entscheidet das Nachhaltigkeitsgremium (siehe → [Nachhaltigkeitsmanagement bei Vonovia](#)).

Die Rating-Ergebnisse 2023 wurden insbesondere durch die erstmalig konsolidierte Anwendung für den integrierten Konzern – etwa durch eine verbesserte CO<sub>2</sub>-Bilanz – sowie durch den Verdachtsfall der Vorteilsnahme gegenüber einzelnen (ehemaligen) Mitarbeitenden vom März 2023, bei dem auch Geschäftsräume von Vonovia durchsucht wurden (siehe → [Bekämpfung von Korruption und Bestechung](#)), beeinflusst. Letzterer führte beispielsweise bei MSCI zu einer Abwertung. Dennoch haben wir auch im Jahr 2023 **ein gutes bis sehr gutes Niveau bei allen für Vonovia und ihre Investoren relevanten ESG-Ratings** erreichen können. So sind wir weiterhin im renommierten Dow Jones Sustainability Index Europe (trotz der geringeren Punktzahl im entsprechenden S&P-Rating aufgrund erhöhter Anforderungen und umstrukturierten Fragebogens) sowie u. a. in Nachhaltigkeitsindizes wie dem DAX 50 ESG oder dem STOXX Global ESG Leaders gelistet und werden bei ISS ESG mit dem Prime-Status geführt. Bei Sustainalytics wurden wir in die niedrigste Risikoklasse eingestuft und befinden uns unter den Top-100-Performern aller von Sustainalytics bewerteten Unternehmen (>15.000 Unternehmen weltweit, Stand: 31. Dezember 2023).

#### Wesentlicher Leistungsindikator: Performance in relevanten ESG-Ratings\*

Ratings	2022	2023
Sustainalytics ESG Risk Rating	6,7	7,6
MSCI ESG	AAA	A
CDP Climate Change	B	A-
ISS ESG	C	C
S&P Global CSA	71	63

\* 2022 exkl. Deutsche Wohnen, ab 2023 inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segment Pflege und SYNVIA).

Für 2024 haben wir uns das Ziel gesetzt, unsere guten Bewertungen in den entsprechenden ESG-Ratings konstant hoch zu halten und unsere Nachhaltigkeitsperformance weiterhin umfangreich und transparent gegenüber dem Kapitalmarkt darzustellen. Neben der regelmäßigen Überprüfung, ob wir in den relevanten Indizes gelistet werden, nutzen wir die Ergebnisse der Bewertungen sowie die Vergleiche mit der Peer Group auch für die gezielte Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsmaßnahmen.

# Portfoliostruktur

## Portfolio im Bewirtschaftungsgeschäft

Zum 31. Dezember 2023 hatte die Gruppe ein **Gesamt-immobilienportfolio** bestehend aus 545.919 Wohneinheiten (2022: 548.524), 164.330 Garagen und Stellplätzen (2022: 164.330) sowie 8.691 gewerblichen Einheiten (2022: 8.838). Die Standorte verteilen sich in Deutschland, Schweden und Österreich auf 616 Städte und Gemeinden. Hinzu kommen 71.424 Wohneinheiten, die im Auftrag Dritter bewirtschaftet

werden. Bei den meisten Objekten im Immobilienbestand der Gruppe handelt es sich um Mehrfamilienhäuser.

Gemessen am Verkehrswert befindet sich der wesentliche Teil des Immobilienbestands mit rund 89 % in Deutschland. Der Anteil des schwedischen Portfolios am Verkehrswert beträgt rund 8 %, während sich der Anteil des Bestands in Österreich auf rund 3 % beläuft. Zum 31. Dezember 2023 stellt sich das Portfolio wie folgt dar:

## Bestand und Verkehrswert nach Ländern

	Bestand			Verkehrswert*		
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Leerstand (in %)	(in Mio. €)	(in €/m <sup>2</sup> )	Ist-Mieten Multiplikator**
Vonovia Deutschland	485.074	29.830	1,7	70.618,1	2.297	25,1
Vonovia Schweden	39.629	2.826	3,7	6.402,5	2.088	17,9
Vonovia Österreich	21.216	1.560	4,4	2.771,6	1.612	22,5
<b>Vonovia gesamt</b>	<b>545.919</b>	<b>34.215</b>	<b>2,0</b>	<b>79.792,2</b>	<b>2.246</b>	<b>24,2</b>

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 4.135,4 Mio. €, davon 494,5 Mio. € unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte, 226,0 Mio. € Anlagen im Bau, 2.104,2 Mio. € Development, 936,9 Mio. € Pflege und Betreutes Wohnen und 373,8 Mio. € Sonstige.

\*\* Darstellung nach landesspezifischer Definition (siehe Glossar Monatliche Ist-Miete).

## Mieten und Mietentwicklung nach Ländern

	Ist-Miete*			Mietentwicklung	
	Gesamt (p. a. in Mio. €)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m <sup>2</sup> )	Organisch (in %)	Marktmiete Annahme Bewertung (in % p. a.)**
Vonovia Deutschland	2.811	2.681	7,63	3,5	2,1
Vonovia Schweden	358	332	10,18	4,9	2,2
Vonovia Österreich	123	98	5,47	7,7	1,7
<b>Vonovia gesamt</b>	<b>3.292</b>	<b>3.111</b>	<b>7,74</b>	<b>3,8</b>	<b>2,1</b>

\* Darstellung nach landesspezifischer Definition (siehe Glossar Monatliche Ist-Miete).

\*\* Zehnjahres-Horizont höher (siehe Kapitel Verkehrswerte im Lagebericht).

Das **deutschlandweite Immobilienportfolio** der Gruppe umfasste zum 31. Dezember 2023 485.074 Wohneinheiten, 122.330 Garagen und Stellplätze sowie 5.981 gewerbliche Einheiten verteilt auf 465 Städte und Gemeinden. Die Gesamtwohnfläche betrug 29.830.046 m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 61 m<sup>2</sup>. Bei einer Leerstandsquote von 1,7 % wurde in Deutschland eine durchschnittliche monatliche Ist-Miete von 7,63 € pro m<sup>2</sup> erzielt. Die annualisierte Ist-Miete für das Wohnportfolio zum 31. Dezember 2023 betrug für Wohnungen 2.681 Mio. €.

In **Schweden** umfasste der Immobilienbestand der Gruppe 39.629 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 2.825.617 m<sup>2</sup>, 25.459 Garagen und Stellplätze sowie 2.115 gewerbliche Einheiten. Bei einem Leerstand von 3,7 % erwirtschaftete das Wohnportfolio eine annualisierte Ist-Miete zum 31. Dezember 2023 von 332 Mio. €. Die im Durchschnitt 71 m<sup>2</sup> großen Wohnungen hatten eine monatliche Ist-Miete von 10,18 € pro m<sup>2</sup> (Inklusivmiete). Schwerpunktmäßig lagen diese in den Regionen Stockholm, Göteborg und Malmö.

Im schwerpunktmäßig in Wien gelegenen **österreichischen Bestand** erwirtschaftete Vonovia im Wohnportfolio, bestehend aus 21.216 Einheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 1.559.542 m<sup>2</sup>, eine annualisierte Ist-Miete zum 31. Dezember 2023 von 98 Mio. € bei einem Leerstand von 4,4 %. Die monatliche Ist-Miete betrug 5,47 € pro m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 74 m<sup>2</sup>. Das Portfolio umfasste weiterhin 16.541 Garagen und Stellplätze sowie 595 gewerbliche Einheiten.

### Bestandsveränderungen

Im Laufe des Jahres 2023 erfolgten keine größeren Zukäufe.

Durch die Umsetzung der Portfolio-Management-Strategie wurden in mehreren Transaktionen Objekte aus dem Verkaufsbestand veräußert. Zum Zeitpunkt des jeweiligen Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten stellten sich die abgegebenen Portfolios wie folgt dar:

	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Leerstand (in %)	Ist-Miete*	
				Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m <sup>2</sup> )
Verkaufsportfolios 2023	2.111	139,3	1,9	17,0	11,43

\* Darstellung nach landesspezifischer Definition (siehe Glossar Monatliche Ist-Miete).

Vonovia entwickelt das Portfolio dynamisch weiter. Neben den Verkäufen größerer Bestände veränderte sich das Portfolio von Vonovia 2023 vornehmlich durch den Neubau von Wohnungen und den Ausbau von Dachgeschossen sowie durch Verkäufe von Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern aus dem Verkaufsbestand.

Vonovia investiert in ihre strategischen Bestände insbesondere entlang des Klimapfads im Sinne der Nachhaltigkeit und entlang ihrer Innovationsstrategie. Dabei ist das Agieren in Quartierszusammenhängen im Fokus der (Neu-)Entwick-

lung unserer urbanen Wohnungsbestände. Der wesentliche Teil des Portfolios in Deutschland besteht aus Quartieren, die wir als **Urban Quarters** klassifiziert haben. Bei den übrigen Bestandsgebäuden handelt es sich im Wesentlichen um kleinere Gebäudeansammlungen und Solitärbestände, die wir als **Urban Clusters** zusammengefasst haben. Auch wenn es sich hier im Gegensatz zu Urban Quarters nicht um ganze Siedlungszusammenhänge handelt, kommen auch bei Urban Clusters die langfristigen Asset- und Property-Management-Ansätze auf Basis unserer operativen Plattform zum Tragen.

Zum 31. Dezember 2023 stellt sich das Portfolio von Vonovia nach Umsetzung der jährlichen, strukturierten Neueinschätzung aller Potenziale wie folgt dar:

### Bestand und Verkehrswert nach Strategie

	Bestand			Verkehrswert*	
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Leerstand (in %)	(in Mio. €)	(in €/m <sup>2</sup> )
Strategic	420.604	25.720	1,6	59.807,8	2.280
Urban Quarters	339.941	20.591	1,5	48.927,4	2.334
Urban Clusters	80.663	5.129	1,8	10.880,4	2.064
Recurring Sales	26.996	1.850	2,5	4.383,0	2.322
MFH Sales	22.421	1.420	1,1	4.778,0	3.230
Non Core	15.053	840	4,3	1.649,4	1.452
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>485.074</b>	<b>29.830</b>	<b>1,7</b>	<b>70.618,1</b>	<b>2.297</b>

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. unbebauter Grundstücke und vergebener Erbbaurechte, Anlagen im Bau, Development, Pflege und Betreutes Wohnen und Sonstige.

### Mieten und Mietentwicklung nach Strategie

	Ist-Miete			Mietentwicklung	
	Gesamt (p. a. in Mio. €)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m <sup>2</sup> )	Organisch (in %)	
Strategic	2.380	2.298	7,57	3,6	
Urban Quarters	1.897	1.837	7,56	3,7	
Urban Clusters	483	460	7,63	3,5	
Recurring Sales	169	163	7,51	2,6	
MFH Sales	165	156	9,28	2,5	
Non Core	97	65	6,71	2,8	
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>2.811</b>	<b>2.681</b>	<b>7,63</b>	<b>3,5</b>	

Um die Transparenz in der Darstellung des Portfolios zu erhöhen, gliedern wir unser Portfolio in Deutschland ergänzend nach **15 Regionalmärkten**. Bei der Gliederung der Regionalmärkte haben wir uns an den Wohnungsmarkregionen in Deutschland orientiert. Dabei handelt es sich um **Kernstädte und deren Umland**, vor allem Metropolregionen. Mit diesen für Vonovia besonders relevanten Regionalmärkten nehmen wir eine Zukunftsperspektive ein und geben einen Überblick über unser strategisches Kernportfolio in Deutschland.

Gemessen am Verkehrswert befinden sich 95 % unseres deutschen Portfolios in den 15 Regionalmärkten. Lediglich ein kleiner Teil der strategischen Bestände befindet sich außerhalb dieser 15 Märkte. Diese Gruppe bezeichnen wir als „Sonstige Strategische Standorte“. Unsere Verkaufsbestände aus den Teilportfolios „Recurring Sales“, „MFH Sales“ und „Non Core“ an Standorten, die keine strategischen Bestände enthalten, sind in der Darstellung als Non-Strategic Standorte ausgewiesen. Die bundesweite Verteilung unseres Bestands macht uns von den Gegebenheiten einzelner regionaler Märkte unabhängiger.

Das deutsche Portfolio stellt sich zum 31. Dezember 2023 nach Regionalmärkten wie folgt dar:

### Bestand und Verkehrswert nach Regionalmärkten

	Bestand			Verkehrswert*		
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Leerstand (in %)	(in Mio. €)	(in €/m <sup>2</sup> )	Ist-Mieten Multiplikator
Berlin	143.057	8.562	0,8	23.881,0	2.704	29,4
Rhein-Main-Gebiet	36.528	2.306	2,4	6.610,7	2.794	25,1
Südliches Ruhrgebiet	42.972	2.654	2,5	5.168,6	1.917	22,8
Rheinland	31.578	2.074	1,8	5.045,8	2.367	24,0
Dresden	44.899	2.600	2,3	5.031,5	1.834	22,6
Hamburg	20.108	1.257	1,1	3.229,2	2.505	25,8
Hannover	22.077	1.391	2,0	2.886,6	2.002	22,4
Kiel	25.299	1.455	1,9	2.774,6	1.855	21,1
München	10.523	682	1,3	2.743,7	3.884	33,9
Stuttgart	13.323	838	1,6	2.249,5	2.637	24,9
Nördliches Ruhrgebiet	24.383	1.503	2,2	2.044,6	1.347	17,4
Leipzig	14.245	936	2,2	1.890,6	1.873	23,6
Bremen	11.714	712	1,6	1.439,3	1.971	24,6
Westfalen	9.435	617	2,0	1.091,3	1.750	20,5
Freiburg	4.033	275	0,5	727,1	2.621	25,5
Sonstige Strategische Standorte	27.515	1.746	2,8	3.394,9	1.909	21,5
<b>Gesamt Strategische Standorte Deutschland</b>	<b>481.689</b>	<b>29.607</b>	<b>1,7</b>	<b>70.209,1</b>	<b>2.303</b>	<b>25,2</b>
Non-Strategic Standorte	3.385	223	3,3	409,0	1.649	18,1
<b>Deutschland gesamt</b>	<b>485.074</b>	<b>29.830</b>	<b>1,7</b>	<b>70.618,1</b>	<b>2.297</b>	<b>25,1</b>

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. unbebauter Grundstücke und vergebener Erbbaurechte, Anlagen im Bau, Development, Pflege und Betreutes Wohnen und Sonstige.

## Mieten und Mietentwicklung nach Regionalmärkten

	Ist-Miete			Mietentwicklung	
	Gesamt (p. a. in Mio. €)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m <sup>2</sup> )	Organisch (in %)	Marktmiete Annahme Bewertung (in % p. a.)*
Berlin	813	774	7,60	3,9	2,3
Rhein-Main-Gebiet	263	253	9,34	2,8	2,2
Südliches Ruhrgebiet	226	220	7,11	4,3	1,8
Rheinland	210	200	8,19	2,7	2,1
Dresden	222	208	6,82	2,8	2,1
Hamburg	125	120	8,07	2,9	2,1
Hannover	129	121	7,42	3,2	2,0
Kiel	132	126	7,40	4,6	2,0
München	81	77	9,53	6,0	2,3
Stuttgart	90	88	8,88	3,7	2,2
Nördliches Ruhrgebiet	118	114	6,45	2,7	1,6
Leipzig	80	73	6,65	2,9	2,0
Bremen	59	56	6,67	2,9	2,0
Westfalen	53	52	7,18	4,0	2,0
Freiburg	29	28	8,46	2,9	2,0
Sonstige Strategische Standorte	158	152	7,50	2,9	2,0
<b>Gesamt Strategische Standorte Deutschland</b>	<b>2.788</b>	<b>2.663</b>	<b>7,63</b>	<b>3,5</b>	<b>2,1</b>
Non-Strategic Standorte	23	18	7,07	2,0	1,9
<b>Deutschland gesamt</b>	<b>2.811</b>	<b>2.681</b>	<b>7,63</b>	<b>3,5</b>	<b>2,1</b>

\* Zehnjahres-Horizont höher (siehe Kapitel Verkehrswerte im Lagebericht).

## Portfolio im Developmentgeschäft

### Vonovia Development unter der Marke BUWOG

Unter der **Marke BUWOG** hat sich der Geschäftsbereich Development von Vonovia mit seinen Hauptstandorten Wien und Berlin fest etabliert.

Die **regionale Verteilung** der Developmentaktivitäten erstreckt sich auf das gesamte deutsche Bundesgebiet mit den Schwerpunktregionen Berlin, Rhein-Main, Dresden/Leipzig, Hamburg, Stuttgart und München. Schwerpunktregion in Österreich ist Wien.

Vonovia verfügt durch BUWOG über eine **Developmentplattform**, welche die gesamte Wertschöpfungskette vom Grundstücksankauf über die Grundstücksentwicklung, die Projektplanung und Errichtung bis hin zur Verwertung abdeckt.

Mit ihrer substanziellen **Projekt-Pipeline** von aktuell in Bau, in der Planung oder in Vorbereitung befindlichen Wohnbauprojekten zählt Vonovia mit der Marke BUWOG zu den

führenden Bauträgern Deutschlands und ist der aktivste private Bauträger Österreichs.

Vonovia hat als bedeutender Akteur im Wohnimmobilien-sektor den Anspruch, den aktuellen Herausforderungen wie Wohnungsknappheit, Klimawandel, Integration und generationenübergreifendes Wohnen durch ihr Immobilienentwicklungs-Know-How mit zielgerichteten Lösungen zu begegnen. Mit dem Developmentgeschäft gibt Vonovia Antworten auf die Herausforderungen aus den **Megatrends**.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden die Developmentaktivitäten von Deutsche Wohnen auf Basis eines Geschäftsbesor-gungsvertrags in die Strukturen der BUWOG integriert. Die Motivation von Deutsche Wohnen war es, von der Hebung von Harmonisierungs- und Skalenerträgen sowie insbesondere von der Developmentplattform und dem Development-Know-How der BUWOG zu profitieren.

Mit den nun gebündelten Kompetenzen und der Möglichkeit zur beidseitigen Nutzung von Synergien können die Herausforderungen beim Neubau im Wohnimmobiliensektor rascher und effizienter bewältigt werden.

## Geschäftsmodell Development



## Nachhaltiges und erfolgreiches Development

### Geschäftsmodell Development

Im Rahmen der Strategieberatung wurde den Developmentaktivitäten von Vonovia ein wichtiger Wertbeitrag beigemessen und das Developmentgeschäft als bedeutender **Werttreiber** identifiziert.

Die **Produktpalette** der Wertschöpfung reicht vom Verkauf einzelner neuerrichteter Eigentumswohnungen in Entwicklungsprojekten über Neubauprojekte auf erworbenen wie eigenen Grundstücken für den Eigenbestand bis hin zu Globalverkäufen von großen Projekten an Investoren.

Konzeptionelle und technische Lösungen für die ressourcenschonende Errichtung und den nachhaltigen Betrieb von Wohnquartieren sind ein zentraler Bestandteil des Geschäftsmodells im Development. In den drei Schwerpunktthemen Urbanisierung, Energieeffizienz und demografischer Wandel werden zentrale Aspekte der Nachhaltigkeit bereits

in den Frühphasen der Projektentwicklung berücksichtigt. Dies umfasst die Konzeption sozial gemischter Quartiere mit Wohnraum für alle Generationen, die Realisierung von energieeffizienten Neubauprojekten für den ökologisch nachhaltigen Betrieb durch Erwerber sowie für den CO<sub>2</sub>-neutralen Bestand und die Schaffung von barrierefreiem und barrierearmem Wohnraum für eine älter werdende Gesellschaft mit veränderten Wohnbedürfnissen.

**Nachhaltigkeit** wird dabei über die gesamte Wertschöpfungskette der Wohnimmobilien realisiert – von der Auswahl ökologischer und kreislauffähiger Baumaterialien über die Beauftragung lokal agierender Gewerke und Dienstleister bis hin zum nachhaltigen Betrieb der Developmentprojekte.

**Zertifizierungen** kommen eine wichtige Bedeutung zu, um schon in der Planungsphase anhand der Kriterien für ökologische, soziale und ökonomische Nachhaltigkeit mögliche Optimierungen durchzuführen und baubegleitend zu steuern.

### Development to sell und to hold (Anzahl Wohneinheiten)\*



\* Ausweis Development to sell inkl. bestehender Projekte; Development to hold inkl. Pipelineprojekten.

## Wertvolle Beiträge für die Gesellschaft und den Konzern



### Wertschöpfung und Projektentwicklung

Dank langjähriger Erfahrung, umfassender **Markt- und Branchenexpertise** sowie intensiver, laufender Marktanalyse können die Immobilienentwicklungsaktivitäten mit Erfolg umgesetzt werden und einen wertvollen Beitrag im Sinne der Wertschaffung, Nachhaltigkeit und zur Entschärfung der Wohnungsnot leisten.

Durch die **Internalisierung von Prozessschritten** in die eigene Wertschöpfungskette können die Wohnbauprojekte stringent und zielgerichtet betreut und Kostensynergien mit Blick auf technische Lösungen und das Pooling von Einkaufsvolumina genutzt werden. Die interne Abbildung der vollständigen Wertschöpfungskette im Immobiliendevelopment trägt zur Effizienz und damit zur Profitabilität bei.

Im Segment Development unterscheiden wir zwei Verwertungskanäle:

- > **Development to sell** sind jene Einheiten, die an Investoren oder direkt an künftige Eigennutzer veräußert werden.
- > **Development to hold** beschreibt jene Wohnbauprojekte, deren Wohnungen nach ihrer Fertigstellung in den Bewirtschaftungsbestand von Vonovia übergehen.

Die aktuellen Rahmenbedingungen im Wohnimmobiliensektor, geprägt von steigenden Baukosten und steigenden Zinsen, führen zu geänderten Anforderungen an Immobilienentwicklungsprojekte hinsichtlich Rentabilität und Finanzierung. Vor diesem Hintergrund werden die Projekte hinsichtlich ihrer **Designation** zu den zwei Verwertungskanälen laufend überprüft und gegebenenfalls umdesigniert.

Aufgrund dieser Rentabilitätskriterien und dieser Anforderungen an die Innenfinanzierung wurde im Jahr 2023 das Projekt Potsdam-Krampnitz teilweise aus dem Portfolio to hold in das Portfolio to sell umdesigniert. Diese Designation umfasst insgesamt 859 Einheiten und ein Projektvolumen von 481,6 Mio. €.

## Development im Überblick

Zum 31. Dezember 2023 lag das **Gesamtvolumen** des Developmentportfolios bei 55.482 Wohneinheiten (insgesamt 6.979 Einheiten aus Projekten in Bau und insgesamt 48.503 Einheiten aus der Pipeline).

Zum 31. Dezember 2023 lag das Volumen des **Development-to-sell-Portfolios** bei 20.416 Wohneinheiten, davon 4.998 Einheiten aus Projekten in Bau, 1.173 Einheiten aus der kurzfristigen und 14.245 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline. Der Anteil aus der Projektentwicklung in Deutschland lag bei 17.755 Einheiten (4.998 Einheiten aus Projekten in Bau, 600 Einheiten aus der kurzfristigen und 12.157 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline). Auf Deutsche Wohnen entfielen 6.343 Einheiten. Der Anteil aus der Projektentwicklung in Österreich lag bei 2.661 Einheiten (573 Einheiten aus der kurzfristigen und 2.088 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline).

Das **Development-to-hold-Portfolio** umfasste zum 31. Dezember 2023 35.066 Wohneinheiten, davon 1.981 Einheiten aus Projekten in Bau, 253 Einheiten aus der kurzfristigen und 32.832 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline. Der Anteil aus Deutschland lag bei 28.995 Einheiten (1.981 Einheiten aus Projekten in Bau, 253 Einheiten aus der kurzfristigen und 26.761 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline). Der Anteil aus Österreich lag bei 3.317 Einheiten (3.317 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline). Der Anteil aus Schweden lag bei 2.754 Einheiten (2.754 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline).

Insgesamt wurden in diesem Bereich 1.309 Wohneinheiten fertiggestellt, davon 839 Einheiten in Deutschland, 296 Einheiten in Österreich und 174 Einheiten in Schweden.

# Unternehmenssteuerung

## Steuerungsmodell

Die Instrumente der Unternehmenssteuerung sind auf die Umsetzung der Strategie durch unsere nachhaltigen Geschäftsaktivitäten ausgerichtet.

Im Geschäftsjahr 2023 hat Vonovia die seit dem IPO etablierte Strategie in deren bedeutendste Werttreiber weiter aufgeschlüsselt. Dies wurde, vor dem Hintergrund der aktuellen Rahmenbedingungen, begleitet durch eine konsequente Verbesserung der Kapitalstruktur. Der neue Werttreiber-Ansatz wird im Kapitel → **Grundlagen des Konzerns** detailliert dargestellt und erläutert.

Gleichzeitig hat der Vorstand von Deutsche Wohnen die Pflegeaktivitäten einer strategischen Überprüfung unterzogen. Im Ergebnis werden die Pflegeaktivitäten zukünftig nicht mehr Teil der Unternehmensstrategie sein und sollen veräußert werden. Gegen Ende des Geschäftsjahres 2023 wurden die Pflegeaktivitäten einem Markttest unterzogen und in der Folge ab dem 4. Quartal 2023 als nicht fortzuführende Unternehmensaktivitäten in der Konzernberichterstattung ausgewiesen. Das Steuerungssegment Pflege entfällt damit. Einzelheiten sind im Anhang in Kapitel → **[A2] Anpassung der Vorjahresangaben** dargestellt.

Die Geschäftsaktivitäten werden somit über die **vier Segmente** Rental, Value-add, Recurring Sales und Development gesteuert.

Im **Segment Rental** fassen wir alle Geschäftsaktivitäten zusammen, die auf das wertsteigernde Management der eigenen Wohnimmobilienbestände ausgerichtet sind. Es umfasst unsere Bewirtschaftungstätigkeiten in Deutschland, Österreich und Schweden.

Im **Segment Value-add** bündeln wir alle wohnungsnahen Dienstleistungen, mit denen wir das Kerngeschäft der Vermietung ergänzen. Diese Dienstleistungen umfassen zum einen Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen für unsere Immobilien und zum anderen Dienstleistungen, die in einem engen Bezug zum Vermietungsgeschäft stehen.

Wir ordnen dem Segment Value-add die Aktivitäten der Handwerker- und Wohnumfeldorganisation, das Wohneigentumsverwaltungsgeschäft, das Kabel-TV-Geschäft, die Messdienstleistungen, die Energielieferung sowie unsere Versicherungsdienstleistungen zu.

Das **Segment Recurring Sales** umfasst die regelmäßigen und nachhaltigen Verkäufe von einzelnen Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern aus unserem Portfolio.

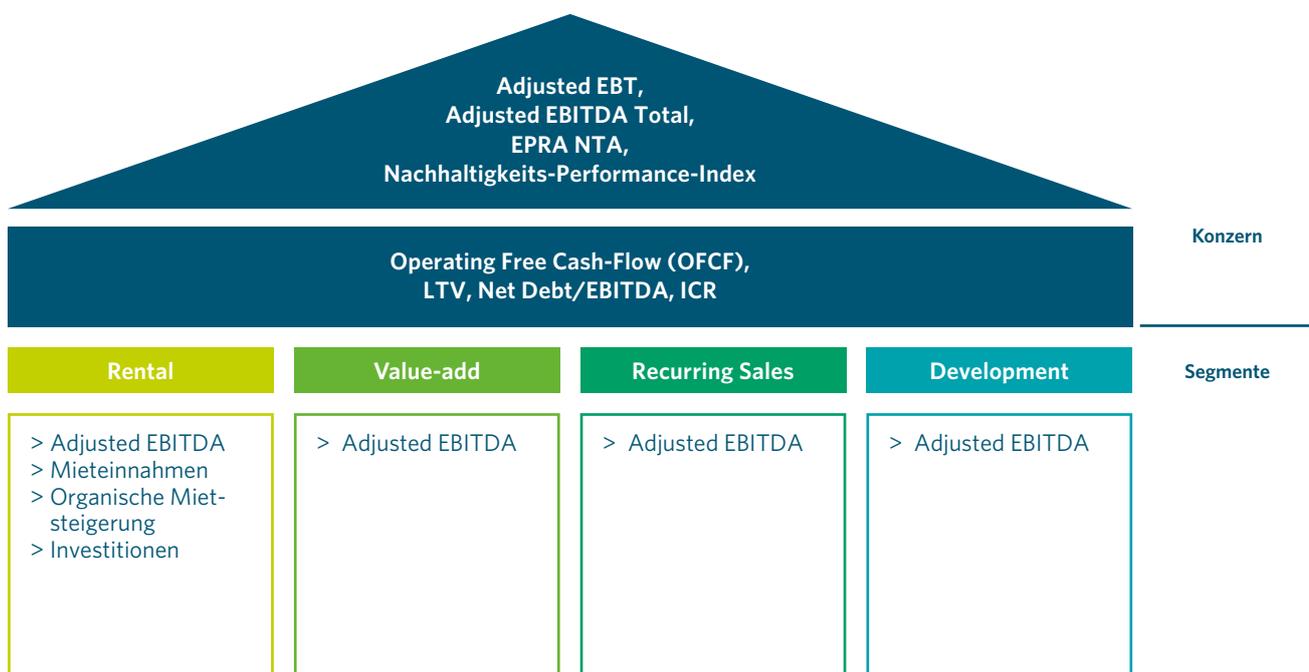
Der Verkauf ganzer Gebäude, von Grundstücken oder größerer Portfolios, die jeweils nicht Bestandteil des strategisch relevanten Bestands sind (MFH Sales/Non Core), erfolgt opportunistisch und ist deshalb nicht Bestandteil des Segments Recurring Sales. Wir weisen solche opportunistischen Verkäufe im Segmentbericht in der Spalte Sonstiges aus.

Das **Segment Development** beinhaltet die Projektentwicklung zur Schaffung von neuem Wohnraum. Dies umfasst die Wertschöpfungskette beginnend beim Ankauf von Grundstücken ohne Bebauungsplan bzw. Widmung bis hin zur Fertigstellung und dem Verkauf (to sell) bzw. der Integration in den eigenen Bestand (to hold). Im Einzelnen sind dies Projekte an ausgewählten, attraktiven Standorten.

Wir betreiben ein konzernweit integriertes **Planungs- und Controllingssystem**, das auf zentrale Steuerungskennzahlen abstellt. Basierend auf der aus unserer Strategie abgeleiteten Mittelfristplanung, die einer jährlichen Überprüfung unterliegt und bei nennenswerten Transaktionen unterjährig aktualisiert wird, wird für alle Bereiche des Konzerns ein Budget erstellt. Im Verlauf des Geschäftsjahres erfolgt für alle steuerungsrelevanten Kennzahlen ein regelmäßiger Abgleich der aktuellen Geschäftsentwicklung mit diesen Zielvorgaben sowie den jeweils aktuellen Prognosen. Daraus abgeleitet wird das Geschäft zielgerichtet gesteuert und erforderliche Maßnahmen zur Gegensteuerung werden eingeleitet und nachverfolgt.

Wir unterscheiden in **finanzielle und in nichtfinanzielle** Steuerungskennzahlen.

## Steuerungssystem 2024



Die zukünftige Orientierung der Geschäftsaktivitäten an den bedeutendsten Werttreibern erfordert in der Konsequenz eine Anpassung des Steuerungssystems, da das bisherige Steuerungssystem unter den aktuellen Rahmenbedingungen nicht mehr im geforderten Maße **relevante Steuerungsinformationen im Sinne einer rendite- und gleichzeitig Cashflow-orientierten Steuerung** sowie die notwendige Transparenz bereitstellt.

Das Steuerungssystem 2024 ist **modular** aufgebaut und unterscheidet Steuerungskennzahlen auf Gesamtkonzern-ebene (bedeutsamste Steuerungskennzahlen im Sinne des DRS 20) und Steuerungskennzahlen auf Segmentebene.

Der Vorstand hat deshalb mit Blick auf die zukünftige Steuerung des Unternehmens nachfolgende Ausprägung des Steuerungssystems entworfen.

### Steuerungskennzahlen auf Konzernebene ab 2024

Zukünftig wird ausgehend vom Periodenergebnis nach IFRS auf das **Ergebnis vor Steuern (EBT)** übergeleitet, da Steuern nicht Gegenstand der operativen Wertschöpfung sind.

Dieses EBT wird bereinigt um die **Sondereffekte** in der bisher bestehenden Definition (periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende oder betriebsatypische Sachverhalte). Zudem wird das Nettofinanzergebnis um unregelmäßig wiederkehrende, nicht Cash-relevante sowie finanzmathematische Bewertungssachverhalte bereinigt. Die weiteren Bereinigungen um Effekte aus der IAS 40-Bewertung, um außerordentliche Abschreibungen, Sonstiges (Ergebnis Non-Core/Sonstiges), das Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen sowie Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien führen zu einem

**Adjusted EBT** des Konzerns sowie weiter unter Berücksichtigung der Minderheitenanteile zu einem Adjusted EBT nach Minderheiten. Das Adjusted EBT wird die **führende Rentabilitätssteuerungskennzahl** darstellen.

Zu dem Adjusted EBT des Konzerns werden das bereinigte Nettofinanzergebnis, Zwischengewinne sowie die planmäßigen Abschreibungen hinzuaddiert zum **Adjusted EBITDA Total** als Überleitung zur Summe der Segmentergebnisse.

### Herleitung Adjusted EBT/Adjusted EBITDA

	<b>Periodenergebnis gemäß IFRS-Abschluss</b>
(+)	Ertragsteuern gemäß Gewinn- und Verlustrechnung
=	<b>Ergebnis vor Steuern (EBT) gemäß Gewinn- und Verlustrechnung</b>
(+/-)	Sondereinflüsse
(+/-)	Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties
(+)	Nicht planmäßige Abschreibungen/Wertberichtigungen
(+/-)	Bewertungseffekte und Sondereffekte im Finanzergebnis
(+/-)	Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen
(+/-)	Ergebnisbeitrag aus Verkäufen Non Core/Sonstige
(+/-)	Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien
=	<b>Bereinigtes Ergebnis vor Steuern des Konzerns (Adjusted EBT)</b>
/	Anzahl der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien
=	<b>Adjusted EBT pro Aktie</b>
	<b>Adjusted EBT</b>
(+)	Planmäßige Abschreibungen
(+/-)	Bereinigtes Netto-Finanzergebnis
(+/-)	Zwischengewinne/-verluste
=	<b>Adjusted EBITDA Total</b>

Aufbauend auf dem Adjusted EBT wird auf einen **Operating Free Cash-Flow (OFCF)** als **führende Innenfinanzierungskennzahl** übergeleitet. Dabei werden zum Adjusted EBT die planmäßigen Abschreibungen hinzuaddiert sowie der Liquiditätsbeitrag des Segments Recurring Sales und die Veränderung des Working Capital berücksichtigt. Die substanzwahrenden Investitionen sowie die Dividendenzahlungen an Konzernfremde sowie die Ertragsteuerzahlungen werden subtrahiert. Dieser Operating Free Cash-Flow zeigt die operative Leistungsfähigkeit zur Generierung von Zahlungsmittelüberschüssen und damit die Innenfinanzierungskraft.

### Herleitung Operating Free Cash-Flow

	<b>Bereinigtes Ergebnis vor Steuern des Konzerns (Adjusted EBT)</b>
(+)	Planmäßige Abschreibungen
(+/-)	Veränderung des Nettoumlaufvermögens (Working Capital) gemäß Kapitalflussrechnung (bereinigt um Sonderzahlungseffekte)
(+)	Buchwertabgänge Recurring Sales
(-)	Substanzwahrende Investitionen
(-)	Dividenden und Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner (Minderheiten)
(-)	Ertragsteuerzahlungen gemäß Kapitalflussrechnung (bereinigt um Ertragsteuern des Nicht-Kerngeschäfts)
=	<b>Operating Free Cash-Flow</b>

Der Beitrag **aufgegebener Geschäftsaktivitäten** wird separat dargestellt.

### Weitere Kennzahlen auf Konzernebene

Auf Gesamtkonzernenebene sind ferner der **EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA)** sowie der **Nachhaltigkeits-Performance-Index (SPI)** die bedeutsamsten Steuerungskennzahlen.

Die Überprüfung der Fortentwicklung des Unternehmenswerts erfolgt anhand der Kennzahl **EPRA NTA**. Dabei orientieren wir uns hinsichtlich der Ermittlung an den „Best Practice Recommendations“ der EPRA (European Public Real Estate Association).

### Herleitung EPRA NTA

	Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia
(+)	Latente Steuern auf Investment Properties*
(+)	Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente**
(-)	Goodwill
(-)	Immaterielle Vermögenswerte
=	<b>EPRA NTA</b>
/	Anzahl der zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien
=	<b>EPRA NTA pro Aktie</b>

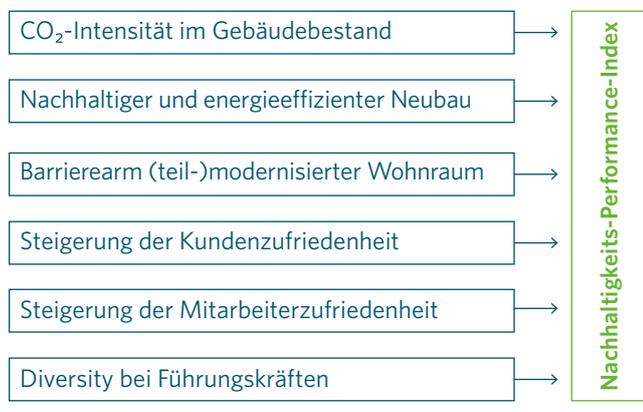
\* Anteil für Hold-Portfolio.

\*\* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

Neben den finanziellen Steuerungsgrößen liegen in gleicher Weise auch nichtfinanzielle operative Kennzahlen in unserem Fokus.

Unsere Geschäftsaktivitäten sind auf Klimaschutz, vertrauensvolle, transparente und verlässliche Unternehmensführung sowie auf gesellschaftliche und soziale Verantwortung für unsere Kunden und Mitarbeiter ausgerichtet.

### Nachhaltigkeits-Performance-Index



Aufgrund dieser Ausrichtung haben wir bereits mit dem Geschäftsjahr 2021 den **Nachhaltigkeits-Performance-Index** als zentrale nichtfinanzielle Steuerungsgröße eingeführt. Indikatoren des Nachhaltigkeits-Performance-Index sind die CO<sub>2</sub>-Intensität im Gebäudebestand, die Energieeffizienz von Neubauten, der Anteil barrierearmer (Teil-)Modernisierungen an Neuvermietungen, die Steigerung der Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit sowie der Anteil weiblicher Führungskräfte im Top-Management.

Jede Komponente wird mit einem individuellen Faktor gewichtet, und für jede Komponente wird eine jährliche Zielgröße festgelegt. Die gewichteten Zielgrößen entsprechen zusammengefasst einem Zielwert von 100 %, dessen Erreichung jährlich angestrebt wird. In der Berichterstattung über die Ausprägung der Einzelindikatoren innerhalb der nichtfinanziellen Konzernklärung werden die Geschäftsaktivitäten von Deutsche Wohnen mit berücksichtigt (ohne das Segment Pflege), sofern nicht anders ausgewiesen.

Als weitere nicht-operative, finanzielle Kennzahlen dienen zudem der **Loan-to-Value (LTV)** zur Überwachung des Finanzschuldendeckungsgrads durch unsere Immobilienbestände, der **Net Debt/EBITDA** zur Überwachung des Finanzschuldendeckungsgrads durch unser nachhaltiges operatives Ergebnis sowie die **Interest Coverage Ratio (ICR)** als Zinsdeckungsgrad durch unser nachhaltiges operatives Ergebnis.

### Steuerungskennzahlen auf Segmentebene

Die wesentliche Steuerungskennzahl auf Segmentebene stellt unverändert das jeweilige **Adjusted EBITDA** dar. Die Summe der Adjusted EBITDA-Kennzahlen der Segmente ergibt wiederum das auf Konzernebene dargestellte Adjusted EBITDA Total. Das Adjusted EBITDA stellt damit die

Basis für die operative Steuerung der vier fortgeführten Segmente, um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende oder betriebsatypische Sachverhalte bereinigt, dar.

### Herleitung Adjusted EBITDA

	Segmenterlöse Rental
(-)	Aufwendungen für Instandhaltung
(-)	Operative Kosten Rental
=	<b>Adjusted EBITDA Rental</b>
	Segmenterlöse Value-add
	davon externe Umsätze
	davon interne Umsätze
(-)	Operative Kosten Value-add
=	<b>Adjusted EBITDA Value-add</b>
	Segmenterlöse Recurring Sales
(-)	Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales
=	Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales
(-)	Vertriebskosten Recurring Sales
=	<b>Adjusted EBITDA Recurring Sales</b>
	Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell
(-)	Herstellkosten Development to sell
=	Rohertrag Development to sell
(-)	Operative Kosten Development
=	<b>Adjusted EBITDA Development</b>
<b>Σ</b>	<b>Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>

Das **Adjusted EBITDA Rental** spiegelt das operative Ergebnis aus der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien wider. Es lässt sich unterteilen in die drei zentralen Komponenten Segmenterlöse Rental, Aufwendungen für Instandhaltung und operative Kosten des Segments Rental. Letztere beinhalten alle Aufwendungen und Erträge, die nicht Aufwendungen für Instandhaltung oder Mieteinnahmen des Segments Rental darstellen.

Die **organische Mietsteigerung** zeigt die Steigerung der monatlichen Ist-Miete für das Wohnungsportfolio, das zwölf Monate vorher bereits im Bestand von Vonovia und zum Berichtsstichtag vermietet war, zuzüglich der Mietsteigerung durch Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen. Die monatliche Ist-Miete pro m<sup>2</sup> gibt Aufschluss über die durchschnittlichen Mieterlöse des vermieteten Wohnungsbestands zum jeweiligen Berichtsstichtag.

Neben der operativen Ertragskraft sind die **Investitionen (Modernisierungs- und Neubauleistungen)** maßgeblich für die Wertentwicklung unseres Immobilienportfolios.

Die Steuerung der Geschäftsaktivitäten des Segments Value-add erfolgt über das **Adjusted EBITDA Value-add**.

Den Erfolg des Segments Recurring Sales messen wir mit dem **Adjusted EBITDA Recurring Sales**. Dabei werden im Adjusted EBITDA Recurring Sales den erzielten Erlösen aus Wohnungsprivatisierung die entsprechenden Verkehrswertabgänge der veräußerten Vermögenswerte sowie die zugehörigen Verkaufskosten gegenübergestellt. Um einen periodengerechten Ausweis von Gewinn und Umsatz und damit eine Verkaufsmarge zu zeigen, ist es erforderlich, die nach IFRS 5 bewerteten Verkehrswertabgänge um realisierte/unrealisierte Wertveränderungen zu bereinigen.

Das **Adjusted EBITDA Development** beinhaltet den Rohertrag aus den Developmentaktivitäten der to-sell-Projekte (Erlöse der veräußerten Developmentprojekte abzüglich der Herstellungskosten) abzüglich der operativen Kosten des Segments Development.

Die Summe der Adjusted EBITDAs unserer vier Segmente ergibt das **Adjusted EBITDA Total** (fortgeführte Geschäftsbereiche). Es drückt die gesamte Leistung unseres nachhaltigen operativen Geschäfts vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen aus.

Die dargestellten finanziellen Kennzahlen sind sogenannte „Non-GAAP Measures“ oder „Alternative Performance Measures“ (**APMs**), das heißt Kennzahlen, die sich nicht direkt aus den Zahlen des Konzernabschlusses nach IFRS ablesen lassen. Die finanziellen Steuerungsgrößen lassen sich aber alle auf die nächstmögliche Konzernabschlusskennzahl überleiten oder in der Überleitung direkt dem IFRS-Konzernabschluss entnehmen.

### Steuerungskennzahlen 2023

Bis zum Ende des 4. Quartals 2023 wurde das bisherige Steuerungssystem wie im Geschäftsbericht 2022 dargestellt fortgeführt.

#### **Group FFO**

Für die Steuerung der nachhaltigen operativen Ertragskraft unseres Geschäfts war im Jahr 2023 noch der Group FFO führend, welcher zukünftig durch das Adjusted EBT ersetzt wird.

### **Herleitung Group FFO**

<b>Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>	
(-)	Zinsaufwand FFO
(-)	Laufende Ertragsteuern FFO
(-/+)	Zwischengewinne/-verluste
<b>=</b>	<b>Group FFO</b>

#### **Segmentebene**

Die Steuerungskennzahlen auf Segmentebene, wie sie im Steuerungssystem 2024 dargestellt sind, galten so auch bereits für das Jahr 2023.

Auf Konzernebene waren auch im Jahr 2023 der Nachhaltigkeits-Performance-Index wie auch der EPRA NTA pro Aktie gültig.

Zum Ende des 4. Quartals 2023 wurde im Segment Development der Ausweis von Development to hold geändert. Einzelheiten dazu sind im Anhang im Kapitel Anpassungen der Vorjahresangaben dargestellt. Eine Erfassung sämtlicher Ergebnisbeiträge von Development to hold erfolgt fortan im Bewertungsergebnis und damit außerhalb des Adjusted EBITDA. Damit erfolgt diesbezüglich eine Angleichung des Steuerungsansatzes an den IFRS-Standard zur Bewertung von Investment Properties (IAS40).

# Wirtschaftsbericht

## Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Das **Geschäftsjahr 2023** war gekennzeichnet durch **schwierige Rahmenbedingungen** im Wohnimmobiliensektor. Einerseits führte die unveränderte Wohnungsknappheit zu einem Anstieg der Mieten, andererseits konnte die gesamtwirtschaftliche Angebotslücke durch den zurückhaltenden Neubau nicht weiter geschlossen werden. Der Transaktionsmarkt wies im Jahr 2023 ein sehr geringes Volumen außerhalb der Transaktionen von Vonovia auf.

**Zinsanstieg und Inflation** hatten darüber hinaus deutliche Auswirkungen auf die Beurteilung von Geschäftsmodellen und die Bewertung von Vermögenswerten, insbesondere bei zu Zeitwerten bewerteten Beständen sowie Geschäfts- oder Firmenwerten.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden bei Vonovia Wertanpassungen auf Investment Properties in Höhe von insgesamt rund 10,7 Mrd. € vorgenommen. Der um Investitionen fortgeschriebene Wert der Investment Properties zum 31. Dezember 2023 beträgt rund 81,1 Mrd. €. Geschäfts- oder Firmenwerte sowie die Markenrechte wurden im Geschäftsjahr wertberichtigt, sodass zum 31. Dezember 2023 lediglich die zahlungsmittelgenerierende Einheit Value-add noch einen Geschäfts- und Firmenwert in Höhe von 1,4 Mrd. € auswies.

Dementsprechend waren die **Kapitalstruktur und die Kapitalallokation** aufgrund der geänderten Renditeanforderungen und des Zinsumfelds wesentliche Fokusthemen der Unternehmenssteuerung. Ein wesentlicher Aspekt dabei war die Stärkung der Innenfinanzierung.

Trotz des schwachen **Transaktionsmarkts** konnte Vonovia im Geschäftsjahr 2023 durch zwei Joint Ventures und zwei Blocktransaktionen ihre Kapitalstruktur erfolgreich stärken.

Mit Veröffentlichung vom 26. April 2023 hat sich Vonovia mit einem Investmentvehikel, beraten und gemanagt von Apollo Capital Management L.P., auf eine Minderheitsbeteiligung von 34,5 % direkt bzw. durchgerechnet von 27,6 % an einem ausgewählten Portfolio der Südewo von rund 21.000 Wohneinheiten in Baden-Württemberg geeinigt. Das Investmentvehikel wird finanziert durch Beteiligungs-

gesellschaften, Versicherungen und sonstige langfristige Investoren, die durch Apollo Capital Management L.P. beraten und betreut werden. Die Nettogegenleistung betrug rund 1,0 Mrd. €. Die Transaktion wurde im 2. Quartal 2023 vollzogen.

Vonovia hat sich im 4. Quartal mit Unterzeichnung am 27. Oktober 2023 wiederum mit einem Investmentvehikel, beraten und gemanagt von Apollo Capital Management L.P., auf eine Eigenkapitalbeteiligung von rund 30 % an einem ausgewählten Portfolio von rund 31.000 Wohneinheiten in Norddeutschland geeinigt. Das Investmentvehikel wird finanziert durch Beteiligungsgesellschaften, Versicherungen und sonstige langfristige Investoren, die durch Apollo Capital Management L.P. beraten und betreut werden. Die Nettogegenleistung betrug rund 1,0 Mrd. €. Der Vollzug der Transaktion erfolgte am 31. Dezember 2023.

Am 4. Mai 2023 haben Vonovia und Deutsche Wohnen mit von CBRE Investment Management verwalteten Fonds den Verkauf von fünf Objekten in Berlin, München und Frankfurt mit insgesamt 1.350 Wohnungen und einem Kaufpreis von rund 560 Mio. € vereinbart. Dabei handelte es sich um drei neu errichtete Bestandsobjekte sowie zwei Neubauprojekte in der finalen Bauphase. Der Vollzug der Sharedealkomponente erfolgte am 31. Mai 2023.

Am 3. November 2023 wurde eine weitere Transaktion als sog. Asset Deals von Vonovia und Deutsche Wohnen mit von CBRE Investment Management verwalteten Fonds bezüglich Neubauprojekten mit einem Volumen von 357 Mio. € veröffentlicht. Der Vollzug stand am 31. Dezember 2023 noch aus.

Darüber hinaus konnten Transaktionen in den übrigen Verkaufskategorien erfolgreich umgesetzt werden. Zu nennen ist dabei die am 7. Oktober 2023 bekannt gegebene Transaktion zwischen der Stadt Dresden und Vonovia über insgesamt 1.213 Wohnungen. Das Paket beinhaltet auch unbebaute Grundstücke mit einer Fläche von etwa zwölf Hektar. Der Gesamtpreis beträgt 87,8 Mio. €. Der Vollzug der Transaktion wird für das Jahr 2024 erwartet.

Im 1. Quartal 2023 hatte Vonovia ihre 10 %-ige Beteiligung an der französischen Vesta SAS für netto 95,7 Mio. € veräußert und sich damit aus dem französischen Markt zurückgezogen.

Im Zuge der strategischen Überprüfung des Segments **Pflege** hat der Vorstand von Deutsche Wohnen entschieden, die Geschäftsaktivitäten nicht fortzuführen und zu veräußern. Die Verkaufsbemühungen für den Geschäftsbereich Pflege wurden inzwischen initiiert und es wird ein Verkauf bis Dezember 2024 erwartet. Dementsprechend wird der überwiegende Teil des Segments Pflege als aufgegebenen Geschäftsbereich dargestellt.

Im Geschäftsjahr 2023 förderten die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien, die positive Mietentwicklung sowie realisierte Synergien im Rahmen des Zusammenschlusses mit Deutsche Wohnen die positive Entwicklung unseres **Kerngeschäfts Rental**.

Zum 31. Dezember 2023 waren die Bestände von Vonovia mit einer **Leerstandsquote** von 2,0 % nahezu voll vermietet. Der **Kundenzufriedenheitsindex** CSI lag im 4. Quartal 2023 0,4 Prozentpunkte unter dem Vergleichswert des Vorjahres. Im Durchschnitt des Gesamtjahres ergab sich für die Kundenzufriedenheit ein um 2,4 Prozentpunkte niedrigerer Wert im Einjahresvergleich.

Die weiterhin hohen Kundenzufriedenheitswerte bestätigten im Geschäftsjahr 2023 unsere Anstrengungen in der Bewirtschaftung und bildeten mit der niedrigen Leerstandsquote ein solides Fundament für unser Geschäft. Gleichzeitig bedeutet dies nachhaltig stabile positive Cashflows und damit eine solide Basis für die Erträge aus unserem Immobilienportfolio.

Die **übrigen Geschäftssegmente** waren durch das gestiegene Zinsniveau im Berichtszeitraum sowie durch die Inflation, insbesondere durch die starken Baukostensteigerungen, negativ beeinflusst.

Aufgrund der gestiegenen Renditeanforderungen wurden die Investitionsvorhaben neu analysiert, entsprechend neu beurteilt und neu priorisiert. Insbesondere beim Start neuer Projekte wurde somit Zurückhaltung geübt. Aber auch die Anforderungen an die Kapitalstruktur und Innenfinanzierung waren wichtige Entscheidungsparameter. In diesem Zusammenhang konnten im Jahr 2023 Transaktionen mit Blick auf die Reduzierung des Verschuldungsgrads erfolgreich realisiert werden.

Die gestiegenen Renditeanforderungen primär aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus wirkten sich auch bei potenziellen Transaktionspartnern aus und führten insoweit zu geringeren Verkäufen im Segment Recurring Sales sowie bei Projekten im Development to sell.

Das **Adjusted EBITDA Total** (fortgeführte Geschäftsbereiche) lag mit 2.583,8 Mio. € um 0,9 % unter dem Wert des Vorjahres von 2.606,1 Mio. €. Das Adjusted EBITDA des Segments Rental lag mit 2.401,7 Mio. € um 6,5 % über dem Wert des Vorjahres von 2.254,3 Mio. €, während für die übrigen Segmente marktbedingt ein Rückgang der Adjusted EBITDAs zu verzeichnen war; für Value-add um 16,7 %, für Recurring Sales um 53,1 % und für Development um 85,3 %.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 17. Mai 2023 wurde für das Geschäftsjahr 2022 eine Dividende in Höhe von 0,85 € pro Aktie beschlossen. Wie in den Vorjahren wurde den Aktionären angeboten, zwischen der Auszahlung der Dividende in bar oder in Form der Gewährung von neuen Aktien zu wählen. Während der Bezugsfrist haben sich Aktionäre mit insgesamt 44,87 % der dividendenberechtigten Aktien für die **Aktiendividende** anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 18.795.001 neue Aktien aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft mit einem Gesamtbetrag von 303.539.266,15 € ausgegeben. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 372.933.231,30 €.

Darüber hinaus stimmte die Hauptversammlung über die Wahl von acht Aufsichtsratsmitgliedern ab. Neu in das Gremium gewählt wurde Frau Dr. Daniela Gerd tom Markotten. Wie geplant wurde der Aufsichtsrat von zwölf auf zehn Mitglieder verkleinert. In seiner konstituierenden Sitzung hat der Aufsichtsrat Frau Clara-Christina Streit zu seiner Vorsitzenden gewählt.

Zum 1. Oktober 2023 hat Frau Ruth Werhahn die Verantwortung für das neue Personalressort von Vonovia übernommen und ist nun Vorstandsmitglied der Vonovia SE.

Am 7. März 2023 wurde Vonovia wie berichtet durch die Staatsanwaltschaft Bochum aufgrund notwendiger Durchsuchungsmaßnahmen im Rahmen eines Ermittlungsverfahrens darüber informiert, dass gegen frühere und zum damaligen Zeitpunkt noch aktuelle Mitarbeiter im technischen Bereich wegen des Verdachts der Korruption ermittelt werde. Hierbei ist es durch die Beschuldigten durch Außerkräftsetzung und Umgehung von Kontrollen und Compliance-Regularien auch zu potenziellen Schädigungen von Vonovia gekommen.

Vonovia kooperiert unverändert vollumfänglich mit den Ermittlungsbehörden bei der Aufklärung. Zur forensischen Aufbereitung des Sachverhalts in Gänze wurden die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte sowie die Rechtsanwaltskanzlei Hengeler Mueller beauftragt. Ein Schaden lässt sich derzeit noch nicht abschließend beziffern. Für 2022 wird der Schaden auf maximal 1 % des durch Vonovia vergebenen Auftragsvolumens taxiert. Hierbei handelt es sich im Höchstfall um einen niedrigen einstelligen Millionenbetrag.

## Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

Nach robuster Expansion in den Pandemie-Folgejahren 2021 und 2022 und vor dem Hintergrund hoher Lebenshaltungskosten, schwacher Auslandsnachfrage und einer strafferen Geldpolitik hat die europäische Wirtschaft laut Europäischer Kommission an Schwung verloren. In ihrer Herbstprognose erwartet die Kommission für das Jahr 2023 ein BIP-Wachstum von 0,6 % in der EU und im Euroraum. Für die Zukunft wird mit einer leichten Erholung der Wirtschaftsaktivitäten gerechnet, da sich der Verbrauch aufgrund eines immer noch robusten Arbeitsmarkts, eines anhaltenden Lohnwachstums und einer weiteren Abschwächung der Inflation erholt. Angesichts der schwierigen Rahmenbedingungen ist die deutsche Wirtschaft laut Schätzung des Statistischen Bundesamts (Destatis) im Jahr 2023 gemessen am Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr geschrumpft. Damit setzte sich, so Destatis, die Erholung vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. In Schweden sank das BIP im Jahr 2023 laut Konjunkturinstitut um voraussichtlich 0,2 %. Die schwedische Wirtschaft ist nicht ausgelastet, und die Produktionslücke dürfte sich 2024 noch vergrößern. In Österreich schrumpfte das BIP laut WIFO voraussichtlich um 0,8 %. Inflationsbedingt gesunkene Realeinkommen und eine weltweite Industrieschwäche belasten die Konjunktur. Für 2024 wird ein BIP-Wachstum von 0,9 % in Deutschland (IfW Kiel), 1,0 % in Schweden (Konjunkturinstitut) und 0,9 % in Österreich (WIFO) erwartet.

Laut Bundesagentur für Arbeit waren auch auf dem deutschen Arbeitsmarkt Auswirkungen der schwachen Konjunktur sichtbar. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) stiegen im Jahresdurchschnitt an. Gleichzeitig nahm aber auch die Erwerbstätigkeit leicht zu. Die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen stieg im Jahresdurchschnitt 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %. In Schweden betrug die Arbeitslosenquote laut Konjunkturinstitut im Jahr 2023 voraussichtlich 7,7 %, rund 0,2 Prozentpunkte mehr als im Vorjahr. In Österreich lag die Arbeitslosenquote nach nationaler Berechnung laut Arbeitsmarktservice bei 6,4 % und damit nur 0,1 Prozentpunkte höher als im Vorjahr. Im Jahresdurchschnitt 2024 wird eine Arbeitslosenquote nach jeweils nationaler Definition von in Deutschland 5,8 % (IfW Kiel), in Schweden 8,4 % (Konjunkturinstitut) und in Österreich 6,4 % (WIFO) erwartet.

Die Inflation hat sich im Laufe des Jahres 2023 wieder abgeschwächt, nachdem es im Jahresverlauf 2022 unter dem Druck der Energie-, Lebensmittel- und anderer Rohstoffpreise noch zu einem spürbaren Anstieg kam. Gemessen am jeweiligen nationalen Verbraucherpreisindex (VPI), lag die Inflationsrate gegenüber dem Vorjahr, laut Zahlen der nationalen statistischen Ämter, im Jahresdurchschnitt bei

voraussichtlich 5,9 % in Deutschland, 8,5 % in Schweden und 7,8 % in Österreich. Für das Jahr 2024 wird erwartet, dass sich der Preisauftrieb weiter abschwächt und die Inflationsraten niedriger ausfallen. Als Preisdämpfer werden unter anderem für Deutschland die rückläufige Preisentwicklung für Energie, Nahrungsmittel sowie Kerngüter genannt, für Schweden die gesunkenen Energie- sowie Rohstoffpreise und für Österreich günstigere Treibstoffpreise. Nach jeweils nationaler Definition wird ein VPI-Anstieg von in Deutschland 2,3 % (IfW Kiel), in Schweden 2,9 % (Konjunkturinstitut) und in Österreich 4,0 % (WIFO) erwartet.

Mit der Absicht, die zeitnahe Rückkehr der Inflation zum mittelfristigen 2 %-Ziel zu erreichen, erhöhte die Europäische Zentralbank (EZB) im Jahr 2023 den Leitzins weiter in mehreren Schritten, zuletzt im September 2023 auf nun 4,50 %. Der Zinsanhebungszyklus dürfte laut IfW Kiel zu einem Ende gekommen sein. Aufgrund der hohen Inflationsrate erhöhte auch die Schwedische Reichsbank die Policy Rate seit Jahresbeginn in weiteren Schritten, zuletzt im September 2023 auf 4,00 %. Die Policy Rate könnte laut Konjunkturinstitut ab Sommer 2024 wieder sinken. In diesem Umfeld lagen die Bauzinsen in Deutschland, Schweden und Österreich im Mittel im Jahr 2023 höher als im Vorjahr. In Deutschland zeichnete sich zum Jahresende wieder ein leichter Rückgang der Bauzinsen ab.

Das Zinsumfeld belastet die Immobilienmärkte. Die Märkte für Wohneigentum begannen bereits im Jahresverlauf 2022 sich abzukühlen und der Wohninvestmentmarkt ist durch Preisfindungsprozesse und niedrige Transaktionszahlen bestimmt. Dennoch sind die fundamentalen Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt in Deutschland laut Savills aus Sicht von Investoren sehr attraktiv. Der zinsinduzierten Preiskorrektur im abgelaufenen Jahr wirkt die sich kurzfristig weiter verschärfende Angebotsknappheit entgegen. Am Mietwohnungsmarkt dürfte sich die Lage aus Nutzersicht weiter anspannen, die meisten Eigentümer können mit weiterem Mietwachstum rechnen. Die Nachfrage wächst hier laut bulwiengesa auch aufgrund der Umlenkung von potenziellen Käufern in den Mietermarkt. Deutschlandweit stiegen die inserierten Mieten weiter an und lagen laut empirica im Durchschnitt aller Baujahre im 4. Quartal 2023 um 5,7 % (Neubau 5,6 %) höher als im Vorjahresquartal. Laut DB Research dürften die Neuvertragsmieten im laufenden Jahr um etwa 5 %, die Mieten bei bestehenden Verträgen um ca. 2,2 % wachsen. Nach Angaben des SCB stiegen die Mieten in Schweden 2023 im Durchschnitt um 4,1 %. Erste Daten von Hem & Hyra, der Mitgliederzeitung des schwedischen Mieterverbands (Hyresgästföreningen), aus den Mietverhandlungen für das Jahr 2024 deuten auf einen weiteren kräftigen Anstieg der Mieten hin. In Österreich stiegen die Mieten (inklusive Neuvermietungen) laut Statistik Austria im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um 7,9 %. Frei vereinbare Mieten dürften hier laut RE/MAX nachfragebedingt auch 2024 steigen.

Die Kaufpreisdynamik kühlte sich im Jahresverlauf 2022 in Deutschland, Schweden und Österreich spürbar ab. Der Preisrückgang setzte sich in Deutschland auch im Jahr 2023 im Allgemeinen fort. Der empirische Preisindex für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) lag zum 4. Quartal 2023 um 5,5 % niedriger als im Vorjahreszeitraum. Im Neubausegment lag der Preisindex, dank einer leichten Erholung ab der Jahresmitte, im 4. Quartal 2023 um 0,2 % höher als im Vorjahreszeitraum. DB Research geht davon aus, dass die Marktberreinigung bald abgeschlossen ist. Die Preise für Mieter-Eigentümer-Wohnungen in Schweden („Bostadsrätter“) lagen laut Svensk Mäklarstatistik im Dezember 2023 1,4 % höher als im Vorjahreszeitraum. Nach einer sichtlichen Erholung der Preise zu Jahresbeginn 2023 setzte im letzten Quartal des Jahres jedoch wieder ein Rückgang ein. Die Experten der Swedbank gehen davon aus, dass die Preise für Wohnimmobilien in der ersten Hälfte des Jahres 2024 ihren Tiefpunkt erreichen werden. Der Wohnimmobilienpreisindex der Österreichischen Nationalbank (OeNB) auf Basis neuer und gebrauchter Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser in Österreich zeigt für das 3. Quartal 2023 einen Rückgang um 2,9 % gegenüber dem Vorjahr. Gemessen an den Steigerungen gegenüber dem jeweiligen Vorquartal, fielen die Preise für Wohnimmobilien im 4. Quartal 2022 um rund 2 %. Im 1. bis 3. Quartal 2023 verlief der Rückgang dann mit zwischen -0,2 % und -0,4 % deutlich gedämpfter. Der Preistrend bei Wohneigentum in Österreich zeigt laut RE/MAX für 2024 zunächst nach unten.

Die Bevölkerungszahl in Deutschland, Schweden und Österreich ist 2023 voraussichtlich erneut gestiegen und dürfte weiter wachsen. Es fehlt in vielen großen Städten und Metropolregionen nach wie vor an Wohnungen. Indessen wird ein Rückgang der Bautätigkeit erwartet. Die aktuelle Mischung aus hohen Baupreisen und gestiegenen Zinsen zeigt spürbar Wirkung. Nach Schätzungen des GdW dürften im Jahr 2023 in Deutschland nur 242.000 Wohnungen fertiggestellt worden sein, im Vergleich zu 295.000 im Jahr 2022. Für 2024 könnte die Zahl auf 214.000 sinken. Die Bundesregierung hatte sich das Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen in Deutschland gesetzt. Das in den kommenden Jahren sinkende Neubauvolumen bedeutet laut JLL insbesondere für die Mietwohnungsmärkte eine weitere Verschärfung des Nachfrageüberhangs. Laut Schätzung von Boverket müssen in Schweden bis 2030 jährlich etwa 67.000 Wohnungen neu gebaut werden, 2023 wurden voraussichtlich rund 60.000 Wohnungen fertiggestellt. Die Zahl der Fertigstellungen werde, so Boverket, im Jahr 2024 auf rund 40.000 Wohnungen und 2025 rund 25.000 Wohnungen fallen. Damit wird der jährliche Zusatzbedarf nicht gedeckt. In Österreich ist laut OeNB das Ende eines ausgeprägten Wohnungsbauzyklus zu beobachten. Hier hat der Wohnungsbau laut Bank Austria in den letzten Jahren dem stark gestiegenen Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen. 2023 und 2024 wird die Wohnbauleistung deutlich schrumpfen. Zwar sollte der Bedarf mit der erwarteten Neubautätigkeit

mengenmäßig weitgehend gedeckt werden; ob auch der Nachfrage in allen Segmenten, insbesondere dem preiswerten Wohnraum, entsprochen wird, bleibt laut Bank Austria aber offen.

Aufgrund der Kombination aus höheren Zinsen, ungünstigeren Finanzierungsbedingungen und gestiegenen Baukosten befindet sich der Wohnungsbau in allen drei Ländern in einer schwierigen Phase. In Deutschland hatte zudem der Bund die Neubauförderung reduziert und die Neubaustandards Anfang 2023 verschärft. Hinzu kommt die wohnungspolitische Unsicherheit, nachdem Ende 2023 der Nachtragshaushalt 2021 für rechtswidrig erklärt wurde und deshalb der Bundeshaushalt 2024 neu verhandelt werden muss. In Schweden wurde die Investitionsförderung für Mietwohnungen nach 2022 gestrichen. Neubauentwicklungen sind bei den derzeitigen Bedingungen wirtschaftlich kaum noch darstellbar.

Der deutsche Wohninvestmentmarkt zeigte sich im Jahr 2023 verhalten. Das Transaktionsvolumen betrug laut CBRE 5,7 Mrd. €, lag 59 % niedriger als im Vorjahr und war das geringste Transaktionsvolumen seit 2011. Als Hauptgründe für die geringe Dynamik werden die Differenz der Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern genannt sowie die auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) folgenden Unsicherheiten und der damit verbundene Vertrauensverlust der Investoren. Seit Ende 2022 stiegen die Spitzenrenditen in den Top-7-Städten nach Angaben von CBRE um fast 80 Basispunkte auf 3,34 % an. CBRE rechnet für 2024 mit einem anziehenden Wohntransaktionsmarkt und etwa 8 Mrd. € Investitionsvolumen. Als Treiber dafür werden zum Beispiel die weiter andauernden Portfoliovereinigungen börsennotierter Wohnungskonzerne sowie die Refinanzierungslücke spätzyklischer Investoren genannt. Am schwedischen Transaktionsmarkt wurden laut Colliers im Jahr 2023 segmentübergreifend Immobilien im Wert von 7,8 Mrd. € gehandelt, etwa 59 % weniger als im Vorjahr. Gemessen am Umsatz bildeten Wohnimmobilien mit einem Anteil von 23 % (2022: 28 %) das zweitgrößte Segment nach Logistik. Laut CBRE verzeichnete der österreichische Immobilieninvestmentmarkt im Gesamtjahr 2023 segmentübergreifend ein Transaktionsvolumen von rund 2,9 Mrd. €, gut ein Drittel weniger als im Vorjahreszeitraum. Der Anteil des Segments Wohnen betrug nur 9 %.

Zu den wohnungspolitischen Entwicklungen im Jahr 2023 und zu Jahresbeginn 2024 gehören in Deutschland zum Beispiel Änderungen am GEG. So wurde zum Jahresbeginn 2023 im Neubau das zulässige Primärenergieniveau verschärft. Am 1. Januar 2024 trat eine Novelle in Kraft, die darauf abzielt, den Anteil erneuerbarer Energien im Heizungssystem zu erhöhen und Emissionen zu reduzieren. Bei der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) kam es ebenfalls zu Reformen: Seit Jahresbeginn 2023 gelten neue Bedingungen bei der Sanierung zum Effizienzhaus-Standard und für Einzelmaßnahmen. Seit dem 1. März 2023 gibt es eine Förderrichtlinie für klimafreundlichen Neubau; klimafreundliche Gebäude mit Standard Effizienzhaus 40 werden mit günstigeren Krediten gefördert. Allerdings waren im Dezember 2023 die Fördermittel ausgeschöpft. Anträge sollen wieder möglich sein, nachdem der Haushalt 2024 in Kraft ist. Zum 1. Januar 2024 trat auch die neue Richtlinie BEG – Einzelmaßnahmen in Kraft. Sie fördert den Austausch fossiler gegen klimafreundliche Heizungen mit einem Investitionskostenzuschuss. Ein Gesetz zur Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten zwischen Vermieter und Mieter trat zum 1. Januar 2023 in Kraft, zudem erhöhten sich mit Beginn 2024 die Kosten pro Tonne emittiertem CO<sub>2</sub>. Der lineare AfA-Satz zur Abschreibung von Wohngebäuden wurde zum 1.1.2023 von 2 % auf 3 % angehoben und gilt für ab Januar 2023 fertiggestellte Wohngebäude. Eine geplante degressive AfA für Wohnungsneubau im Rahmen des Wachstumschancen-gesetzes wurde vorerst vertagt. Eine im Dezember getroffene Einigung zur Reform der EU-Gebäuderichtlinie sieht unter anderem die Senkung des Energieverbrauchs bei Wohngebäuden vor. Die EU verzichtet dabei auf eine Sanierungspflicht für schlecht gedämmte private Wohngebäude. Der Einigung müssen die jeweiligen EU-Institutionen noch formal zustimmen. Eine vom Berliner Senat einberufene Experten-

kommission kam Ende Juni 2023 zu dem Ergebnis, dass die Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen juristisch möglich sei. Der Berliner Senat geht nun in die Prüfung für ein Vergesellschaftungsrahmengesetz. In Österreich wurden zum 1. April 2023 die Richtwertmieten erhöht, eine Erhöhung der Kategoriemieten folgte zum 1. Juli 2023. Ab 2024 gilt ein Mietpreisdeckel, der die Erhöhung der Richtwertmieten, Kategoriemieten und Mieten bei gemeinnützigen Wohnungen begrenzt. Freie Mietverträge sind davon nicht erfasst.

## Gesamtentwicklung des Konzerns

### Geschäftsentwicklung 2023 im Überblick

Das **operative Geschäft** verlief im Geschäftsjahr 2023 insgesamt erwartungsgemäß. Dabei stützten eine hohe Nachfrage nach Wohnraum sowie steigende Mieten die operative Basis unseres Geschäfts, das Kerngeschäft Rental.

Im Geschäftsjahr 2023 haben wir in den eigenen Bestand für Neubau- und Modernisierung insgesamt rund 0,8 Mrd. € (2022: 1,4 Mrd. €) sowie für Instandhaltung rund 0,7 Mrd. € (2022: 0,9 Mrd. €) **investiert**. Dabei haben wir 1.309 Wohnungen für den eigenen Bestand (2022: 2.071) durch Neubau fertiggestellt. Hinzu kommen 1.116 für den Verkauf bestimmte fertiggestellte Wohnungen (2022: 1.678).

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der von uns zuletzt für 2023 prognostizierten Steuerungskennzahlen und deren Zielerreichung im Geschäftsjahr 2023 inklusive aufgegebenen Geschäftsbereiche.

	2022	Letzte Prognose Zwischenbericht Q3 2023*	2023
Segmenterlöse Total (inkl. aufgegebenen Geschäftsbereiche)	6.256,9 Mio. €	moderat unter Vorjahr	5.638,1 Mio. €
<b>Adjusted EBITDA Total (inkl. aufgegebenen Geschäftsbereiche)</b>	<b>2.763,1 Mio. €</b>	<b>unteres Ende 2,6–2,85 Mrd. €</b>	<b>2.652,4 Mio. €</b>
<b>Group FFO (inkl. aufgegebenen Geschäftsbereiche)</b>	<b>2.035,6 Mio. €</b>	<b>Mitte 1,75–1,95 Mrd. €</b>	<b>1.847,1 Mio. €</b>
Group FFO pro Aktie (inkl. aufgegebenen Geschäftsbereiche)**	2,58 €	Mitte 2,15–2,39 €	2,29 €
<b>EPRA NTA pro Aktie***</b>	<b>57,48 €</b>	<b>ausgesetzt</b>	<b>46,82 €</b>
<b>Nachhaltigkeits-Performance-Index****</b>	<b>103 %</b>	<b>105–110 %</b>	<b>111 %</b>

\* Wie berichtet inkl. Pflege Segment und Rohertag Development to hold.

\*\* Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.

\*\*\* Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

\*\*\*\*2022 exkl. Deutsche Wohnen. 2023 inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segment Pflege und SYNVA).

Der Verkauf der Geschäftsaktivitäten Pflege wurde zwischenzeitlich initiiert und es wird ein Verkauf vor Dezember 2024 durch den Vorstand von Deutsche Wohnen erwartet. Dementsprechend wird der überwiegende Teil des

Segments Pflege als aufgegebenen Geschäftsbereich dargestellt. Ein kleiner Teil des Pflegesegments mit einem Geschäftsvolumen von rund 23 Mio. € Segmenterlösen wurde in das Segment Bewirtschaftung überführt. Im Einzelnen

handelt es sich um Pachterlöse für 25 Objekte, die von Fremden betrieben werden.

Darüber hinaus wurde zum Ende des 4. Quartals 2023 im Segment Development der Ausweis von Ergebnisbeiträgen des Vertriebskanals Development to hold geändert. Eine Erfassung sämtlicher Ergebnisbeiträge von Development to

hold erfolgt fortan im Bewertungsergebnis und damit außerhalb der Segmenterlöse und des Adjusted EBITDA. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Für die fortgeführten Geschäftsbereiche stellen sich die Steuerungskennzahlen somit wie folgt dar.

	2022*	2023
Segmenterlöse Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	5.566,2 Mio. €	5.151,1 Mio. €
<b>Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>	<b>2.606,1 Mio. €</b>	<b>2.583,8 Mio. €</b>
<b>Group FFO (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>	<b>1.981,6 Mio. €</b>	<b>1.801,6 Mio. €</b>
Group FFO pro Aktie (fortgeführte Geschäftsbereiche)**	2,51 €	2,23 €
<b>EPRA NTA pro Aktie***</b>	<b>57,48 €</b>	<b>46,82 €</b>
<b>Nachhaltigkeits-Performance-Index****</b>	<b>103 %</b>	<b>111 %</b>

\* Vorjahreswerte 2022 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition -> [A2] Anpassung der Vorjahresangaben.

\*\* Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.

\*\*\* Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

\*\*\*\* 2022 exkl. Deutsche Wohnen. 2023 inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segment Pflege und SYNVIA).

Die **Segmenterlöse Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)** lagen im Geschäftsjahr 2023 mit 5.151,1 Mio. € 7,5 % unter dem Vorjahreswert von 5.566,2 Mio. €. Zu diesem Rückgang haben im Wesentlichen geringere Verkäufe im Segment Recurring Sales sowie volumenbedingt geringere Erlöse aus Verkäufen von Immobilienvorräten beigetragen.

Das **Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)** lag bei 2.583,8 Mio. € im Geschäftsjahr 2023 (2022: 2.606,1 Mio. €). Mit Ausnahme des Segments Rental verzeichneten alle übrigen Segmente marktbedingt einen Rückgang beim Adjusted EBITDA. Das Adjusted EBITDA Rental stieg von 2.254,3 Mio. € im Jahr 2022 um 6,5 % auf 2.401,7 Mio. € im Jahr 2023 an. Das Adjusted EBITDA des Segments Value-add lag mit 105,5 Mio. € im Jahr 2023 16,7 % unter dem Vorjahreswert von 126,7 Mio. €. Das Adjusted EBITDA Recurring Sales ging von 135,1 Mio. € im Jahr 2022 auf 63,4 Mio. € im Jahr 2023 zurück. Das Adjusted EBITDA Development lag mit 13,2 Mio. € im Jahr 2023 deutlich unter dem Vorjahreswert von 90,0 Mio. €.

Der **Group FFO (fortgeführte Geschäftsbereiche)** lag im Geschäftsjahr 2023 bei 1.801,6 Mio. € (2022: 1.981,6 Mio. €). Dies entspricht einem Group FFO pro Aktie von 2,23 € (2022: 2,51 €). Der Group-FFO-Zinsaufwand lag 2023 mit 619,6 Mio. € 25,8 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 492,6 Mio. €. Die laufenden Ertragsteuern FFO lagen mit 180,3 Mio. € im Jahr 2023 verkaufsbedingt 32,0 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 136,6 Mio. €. Die Zwischenverluste lagen mit 17,7 Mio. € im Jahr 2023 über dem Vergleichswert des Vorjahres von 4,7 Mio. €.

Der **EPRA NTA pro Aktie** lag mit 46,82 € im Jahr 2023 18,5 % unter dem Vorjahreswert von 57,48 €. Maßgeblich für die Entwicklung der Nettovermögenskennzahlen war das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties von -10.651,2 Mio. € im Jahr 2023 (2022: -1.177,6 Mio. €). Auch die Ausschüttung der Bardividende in Höhe von 372,9 Mio. € im Jahr 2023 (2022: 672,4 Mio. €) sowie die Ausgabe neuer Aktien im Rahmen der Aktiendividende wirkten sich auf die Kennzahl aus.

Der **Nachhaltigkeits-Performance-Index** lag im Geschäftsjahr 2023 bei 111 % (2022: 103%). Dazu haben insbesondere die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Intensität, die Entwicklung des durchschnittlichen Primärenergiebedarfs Neubau sowie die barrierearmen (Teil-)Modernisierungen und eine hohe Mitarbeiterzufriedenheit beigetragen.

### Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns stellt sich stabil dar, insbesondere vor dem Hintergrund der soliden Finanzierung, des damit verbundenen ausgewogenen Fälligkeitsprofils und der durch die ratinggestützten Anleihefinanzierungen gewonnenen Finanzierungsflexibilität. Fortlaufende Verbesserungen an den Bewirtschaftungsprozessen und der Einsatz von neuen digitalen Softwarelösungen fördern eine kontinuierlich verbesserte Profitabilität.

## Ertragslage

### Überblick

Die nachfolgenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung der Ertragslage von Vonovia und deren Werttreiber im Geschäftsjahr 2023.

in Mio. €	2022*	2023	Veränderung in %
Segmenterlöse Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	5.566,2	5.151,1	-7,5
Segmenterlöse Rental	3.186,7	3.253,4	2,1
Segmenterlöse Value-add	1.272,0	1.224,7	-3,7
Segmenterlöse Recurring Sales	543,4	319,3	-41,2
Segmenterlöse Development*	564,1	353,7	-37,3
Segmenterlöse der aufgegebenen Geschäftsbereiche	256,8	266,8	3,9
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	2.606,1	2.583,8	-0,9
Adjusted EBITDA Rental	2.254,3	2.401,7	6,5
Adjusted EBITDA Value-add	126,7	105,5	-16,7
Adjusted EBITDA Recurring Sales	135,1	63,4	-53,1
Adjusted EBITDA Development*	90,0	13,2	-85,3
Adjusted EBITDA der aufgegebenen Geschäftsbereiche	63,8	53,9	-15,5
Group FFO (fortgeführte Geschäftsbereiche)	1.981,6	1.801,6	-9,1
Monatliche Ist-Miete in €/m <sup>2</sup>	7,49	7,74	3,3
Durchschnittliche Fläche eigener Wohnungen im Berichtszeitraum (in Tsd. m <sup>2</sup> )	34.525	34.349	-0,5
Durchschnittliche Anzahl eigener Wohnungen (Anzahl WE)	550.342	547.905	-0,4
Leerstandsquote in %	2,0	2,0	-
Instandhaltungsaufwand und substanzwahrende Investitionen (€/m <sup>2</sup> )	24,81	21,03	-15,2
davon Instandhaltungsaufwand (€/m <sup>2</sup> )	12,86	12,41	-3,5
davon substanzwahrende Investitionen (€/m <sup>2</sup> )	11,95	8,62	-27,9
Anzahl erworbener Einheiten	969	63	-93,5
Anzahl verkaufter Einheiten	19.760	3.838	-80,6
davon Recurring Sales	2.710	1.590	-41,3
davon Non Core/Sonstiges	17.050	2.248	-86,8
Anzahl neu gebauter Wohnungen	3.749	2.425	29,4
davon für den eigenen Bestand	2.071	1.309	-36,8
davon für den Verkauf an Dritte	1.678	1.116	-33,5
Mitarbeiter (Anzahl zum 31. Dezember)	12.117	11.977	-1,2

\* Vorjahreswerte 2022 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition -> [A2] Anpassung der Vorjahresangaben.

Die **Segmenterlöse Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)** lagen im Geschäftsjahr 2023 mit 5.151,1 Mio. € 7,5 % unter dem Vorjahreswert von 5.566,2 Mio. €. Zu diesem Rückgang haben im Wesentlichen geringere Verkäufe im Segment Recurring Sales sowie volumenbedingt geringere Erlöse aus Verkäufen von Immobilienvorräten beigetragen.

### Segmenterlöse Total

in Mio. €	2022*	2023	Veränderung in %
Mieteinnahmen Konzern	3.191,4	3.259,6	2,1
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung, soweit nicht in den operativen Kosten Rental verrechnet	118,2	129,8	9,8
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien, soweit diese auf Recurring Sales entfallen	515,8	314,8	-39,0
Interne Erlöse Value-add	1.152,4	1.093,8	-5,1
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	588,4	353,1	-40,0
<b>Segmenterlöse Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>	<b>5.566,2</b>	<b>5.151,1</b>	<b>-7,5</b>

\* Vorjahreswerte 2022 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition -> [A2] Anpassung der Vorjahresangaben.

Die nachfolgenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung des Group FFO und weiterer Werttreiber im Berichtszeitraum.

## Group FFO

in Mio. €	2022*	2023	Veränderung in %
Segmenterlöse Rental	3.186,7	3.253,4	2,1
Aufwendungen für Instandhaltung	-443,9	-426,2	-4,0
Operative Kosten Rental	-488,5	-425,5	-12,9
<b>Adjusted EBITDA Rental</b>	<b>2.254,3</b>	<b>2.401,7</b>	<b>6,5</b>
Segmenterlöse Value-add	1.272,0	1.224,7	-3,7
davon externe Erlöse	119,6	130,9	9,4
davon interne Erlöse	1.152,4	1.093,8	-5,1
Operative Kosten Value-add	-1.145,3	-1.119,2	-2,3
<b>Adjusted EBITDA Value-add</b>	<b>126,7</b>	<b>105,5</b>	<b>-16,7</b>
Segmenterlöse Recurring Sales	543,4	319,3	-41,2
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-391,6	-239,4	-38,9
<b>Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales</b>	<b>151,8</b>	<b>79,9</b>	<b>-47,4</b>
Vertriebskosten Recurring Sales	-16,7	-16,5	-1,2
<b>Adjusted EBITDA Recurring Sales</b>	<b>135,1</b>	<b>63,4</b>	<b>-53,1</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	560,6	348,6	-37,8
Herstellkosten Development to sell	-440,4	-300,9	-31,7
<b>Rohrertrag Development to sell</b>	<b>120,2</b>	<b>47,7</b>	<b>-60,3</b>
Mieterlöse Development	3,5	5,1	45,7
Operative Kosten Development	-33,7	-39,6	17,5
<b>Adjusted EBITDA Development*</b>	<b>90,0</b>	<b>13,2</b>	<b>-85,3</b>
<b>Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)*</b>	<b>2.606,1</b>	<b>2.583,8</b>	<b>-0,9</b>
Zinsaufwand FFO*	-492,6	-619,6	25,8
Laufende Ertragsteuern FFO	-136,6	-180,3	32,0
Zwischenverluste*	4,7	17,7	>100
<b>Group FFO (fortgeführte Geschäftsbereiche)*</b>	<b>1.981,6</b>	<b>1.801,6</b>	<b>-9,1</b>
Group FFO pro Aktie (fortgeführte Geschäftsbereiche) in € **	2,51	2,23	-11,1
<b>Group FFO nach nicht beherrschenden Anteilseignern</b>	<b>1.895,0</b>	<b>1.717,8</b>	<b>-9,4</b>
Group FFO nach nicht beherrschenden Anteilseignern pro Aktie in € **	2,40	2,13	-11,4
<b>Group FFO (aufgegebene Geschäftsbereiche)</b>	<b>54,0</b>	<b>45,5</b>	<b>-15,7</b>

\* Vorjahreswerte 2022 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition -> [A2] Anpassung der Vorjahresangaben.

\*\* Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.

Zum Jahresende 2023 bewirtschaftete Vonovia ein Portfolio von 545.919 eigenen Wohnungen (2022: 548.524), 164.330 Garagen und Stellplätzen (2022: 164.330) sowie

8.691 gewerblichen Einheiten (2022: 8.838). Hinzu kommen 71.424 Wohneinheiten (2022: 72.779), die im Auftrag Dritter bewirtschaftet wurden.

## Erörterung der Ertragslage nach Segmenten

### Segment Rental

Für das **Segment Rental** zeigte sich im Geschäftsjahr 2023 insgesamt eine positive Entwicklung. Zum Jahresende 2023 war der Wohnungsbestand bei einer Leerstandsquote in Höhe von 2,0 % (Jahresende 2022: 2,0 %) nahezu voll vermietet.

Im Geschäftsjahr 2023 stiegen die **Segmenterlöse Rental** um 2,1 % auf 3.253,4 Mio. € (2022: 3.186,7 Mio. €) an. Von den Segmenterlösen Rental entfielen im Berichtszeitraum 2023 2.790,1 Mio. € auf Mieteinnahmen in Deutschland (2022: 2.717,9 Mio. €), 341,6 Mio. € auf Mieteinnahmen in Schweden (2022: 354,5 Mio. €) und 121,7 Mio. € auf Mieteinnahmen in Österreich (2022: 114,3 Mio. €).

Die **organische Mietsteigerung** (zwölf Monate rollierend) betrug insgesamt 3,8 % (3,3 % per 31. Dezember 2022). Die aktuelle marktbedingte Mietsteigerung betrug 2,3 % (1,0 % per 31. Dezember 2022) und die Steigerung aus Wohnwertverbesserungen ergab weitere 1,0 % (1,6 % per 31. Dezember 2022). Insgesamt ergab dies eine Like-for-like-Mietsteigerung

in Höhe von 3,3 % (2,6 % per 31. Dezember 2022). Zudem trugen Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen mit 0,5 % (0,7 % per 31. Dezember 2022) zur organischen Mietsteigerung bei.

Zum Jahresende 2023 lag die durchschnittliche **monatliche Ist-Miete** im Segment Rental bei 7,74 € pro m<sup>2</sup> (31. Dezember 2022: 7,49 € pro m<sup>2</sup>). Im deutschen Portfolio lag die monatliche Ist-Miete Ende Dezember 2023 bei 7,63 € pro m<sup>2</sup> (31. Dezember 2022: 7,40 € pro m<sup>2</sup>), im schwedischen Portfolio bei 10,18 € pro m<sup>2</sup> (31. Dezember 2022: 9,73 € pro m<sup>2</sup>) sowie im österreichischen Portfolio bei 5,47 € pro m<sup>2</sup> (31. Dezember 2022: 5,18 € pro m<sup>2</sup>). Die Mieteinnahmen der Bestände in Schweden stellen Inklusivmieten dar. Das heißt, dass Betriebs- und Heizkosten sowie Wasserversorgung in den Mieteinnahmen enthalten sind.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde die **Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungsstrategie** an die aktuellen finanziellen Rahmenbedingungen angepasst. Die nachfolgende Übersicht stellt Details zu Instandhaltung, Modernisierung und Neubau dar.

### Instandhaltung, Modernisierung, Neubau

in Mio. €	2022*	2023	Veränderung in %
Aufwendungen für Instandhaltung	443,9	426,2	-4,0
Substanzwahrende Investitionen	412,6	296,3	-28,2
<b>Instandhaltungsleistungen</b>	<b>856,5</b>	<b>722,5</b>	<b>-15,6</b>
Modernisierungsmaßnahmen	837,4	470,8	-43,8
Neubau (to hold)	572,4	291,2	-49,1
<b>Modernisierungs- und Neubauleistungen</b>	<b>1.409,8</b>	<b>762,0</b>	<b>-45,9</b>
<b>Gesamtsumme Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen</b>	<b>2.266,3</b>	<b>1.484,5</b>	<b>-34,5</b>

\* Vorjahreswerte 2022 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition -> [A2] Anpassung der Vorjahresangaben.

Die operativen Kosten im Segment Rental lagen im Geschäftsjahr 2023 mit 425,5 Mio. € um 12,9 % unter den Vergleichszahlen des Vorjahres von 488,5 Mio. €. Dies ist im wesentlichen auf erzielte Synergien und positive Einmaleffekte im Rahmen der Integration von Deutsche Wohnen zurückzuführen. Insgesamt lag das **Adjusted EBITDA Rental** mit 2.401,7 Mio. € im Geschäftsjahr 2023 6,5 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 2.254,3 Mio. €.

### Segment Value-add

Die Entwicklung des Segments Value-add war maßgeblich durch die veränderten Rahmenbedingungen für die eigene Handwerkerorganisation geprägt. Die volumenmäßig eingebremste Modernisierung, generelle Preissteigerungen für Bauleistungen und -materialien sowie Produktivitätseinbußen bedingt durch kleinteiligere Investitionen und Kostensteigerungen durch Technologiewechsel (Umstieg von Gasheizungen auf Wärmepumpen) beeinflussten die Geschäftsentwicklung negativ. Positiv entwickelte sich hingegen der Energievertrieb.

Im Segment Value-add lagen die Erlöse insgesamt im Geschäftsjahr 2023 mit 1.224,7 Mio. € um 3,7 % unter dem Vorjahreswert von 1.272,0 Mio. €. Die externen Erlöse aus den Value-add-Aktivitäten mit unseren Endkunden stiegen

von 119,6 Mio. € um 9,4% im Jahr 2022 auf 130,9 Mio. € im Jahr 2023 an. Dazu trugen im Wesentlichen höhere Umsätze aus dem Energievertrieb bei. Die konzerninternen Umsätze lagen im Geschäftsjahr 2023 mit 1.093,8 Mio. € 5,1 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres (2022: 1.152,4 Mio. €). Dies ist im Wesentlichen auf die im Jahr 2023 volumenmäßig eingebremste Modernisierung zurückzuführen.

Die operativen Kosten im Segment Value-add lagen im Geschäftsjahr 2023 mit 1.119,2 Mio. € um 2,3 % unter den Vergleichszahlen des Vorjahres von 1.145,3 Mio. €.

Das Adjusted EBITDA Value-add lag mit 105,5 Mio. € im Geschäftsjahr 2023 16,7 % unter dem Vorjahreswert von 126,7 Mio. €.

### Segment Recurring Sales

Im Segment Recurring Sales lagen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien im Geschäftsjahr 2023 mit 319,3 Mio. € volumenbedingt mit 1.590 Wohnungsverkäufen (2022: 2.710), davon 1.201 in Deutschland (2022: 2.293) und 389 in Österreich (2022: 417), 41,2 % unter dem Vergleichswert 2022 von 543,4 Mio. €. Dabei entfielen 214,6 Mio. € Erlöse auf Verkäufe in Deutschland (2022: 430,8 Mio. €) und 104,7 Mio. € Erlöse auf Verkäufe in Österreich (2022: 112,6 Mio. €).

Der Verkehrswert-Step-up lag im Geschäftsjahr 2023 mit 33,4 % unter dem Vergleichswert von 38,8 % im Vorjahr. Dazu haben im Wesentlichen geringere Step-ups bei Verkäufen in Deutschland beigetragen.

Im Segment Recurring Sales lagen die Vertriebskosten im Jahr 2023 mit 16,5 Mio. € nahezu auf Vorjahresniveau.

Das Adjusted EBITDA Recurring Sales lag im Geschäftsjahr 2023 mit 63,4 Mio. € deutlich unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 135,1 Mio. €.

Ferner sind im Geschäftsjahr 2023 im Rahmen der Bestandsbereinigung 2.248 Wohneinheiten aus dem Portfolio Non Core/Sonstiges (2022: 17.050) mit Gesamterlösen in Höhe von 553,7 Mio. € (2022: 2.726,8 Mio. €) veräußert worden. Der Verkehrswert-Step-up bei Non Core/Sonstiges lag mit 1,1 % im Jahr 2023 unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 1,7 %.

### Segment Development

Die Geschäftsentwicklung im Segment Development ist im Wesentlichen durch den Anstieg der Baukosten und Zinsen im Berichtszeitraum negativ beeinflusst.

Im Bereich Development to sell wurden im Geschäftsjahr 2023 insgesamt 1.116 Einheiten fertiggestellt (2022: 1.678 Einheiten), davon 760 Einheiten in Deutschland

(2022: 484 Einheiten) und 356 Einheiten in Österreich (2022: 1.194 Einheiten). Die Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell lagen im Geschäftsjahr 2023 bei 348,6 Mio. € (2022: 560,6 Mio. €), davon entfielen 296,7 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (2022: 257,1 Mio. €) und 51,9 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (2022: 303,5 Mio. €). In den Vorjahreszahlen war ein Global Exit (Gäblerstraße) enthalten. Der resultierende Rohertrag aus Development to sell betrug im Geschäftsjahr 2023 47,7 Mio. € bei einer Marge von 13,7 % (2022: 120,2 Mio. €, Marge 21,4 %).

Die operativen Kosten Development lagen im Geschäftsjahr 2023 mit 39,6 Mio. € 17,5 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 33,7 Mio. €, im Wesentlichen bedingt durch nicht aktivierbare Aufwendungen der Immobilienentwicklung.

Das Adjusted EBITDA im Segment Development lag im Berichtszeitraum 2023 bei 13,2 Mio. € (2022: 90,0 Mio. €).

Im Bereich Development to hold wurden im Jahr 2023 insgesamt 1.309 Einheiten (2022: 2.071 Einheiten) fertiggestellt, davon 839 Einheiten in Deutschland (2022: 1.338 Einheiten), 296 Einheiten in Österreich (2022: 592 Einheiten) und 174 Einheiten in Schweden (2022: 141 Einheiten).

### Group FFO

Der **Group FFO** lag im Geschäftsjahr 2023 mit 1.801,6 Mio. € 9,1 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 1.981,6 Mio. €. Dazu hat im Wesentlichen der höhere Zinsaufwand beigetragen. Der Group-FFO-Zinsaufwand lag 2023 mit 619,6 Mio. € 25,8 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 492,6 Mio. €. Die laufenden Ertragsteuern FFO lagen mit 180,3 Mio. € im Jahr 2023 verkaufsbedingt 32,0 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 136,6 Mio. €. Die Zwischenverluste lagen mit 17,7 Mio. € im Jahr 2023 deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahres von 4,7 Mio. €.

Das **Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)** lag bei 2.583,8 Mio. € im Geschäftsjahr 2023 (2022: 2.606,1 Mio. €).

Die im Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im Geschäftsjahr 2023 bei 147,9 Mio. € (2022: 127,4 Mio. €). Die Veränderung ist im Wesentlichen in positiven Sondereffekten im Vorjahr, höheren Aufwendungen für Altersteilzeitprogramme sowie Einmaleffekten im Rahmen der sogenannten Südewo-Transaktion im Berichtszeitraum 2023 begründet.

Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

### Sondereinflüsse

in Mio. €	2022**	2023	Veränderung in %
Transaktionen*	113,1	70,0	-38,1
Personalbezogene Sachverhalte	-3,1	35,1	-
Geschäftsmodelloptimierung	12,2	34,9	>100
Forschung und Entwicklung	4,2	6,8	61,9
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	1,0	1,1	10,0
<b>Summe Sondereinflüsse</b>	<b>127,4</b>	<b>147,9</b>	<b>16,1</b>

\* Einschließlich im Zusammenhang mit den Akquisitionen stehender Einmalaufwendungen, wie integrationsbedingter Personalmaßnahmen und anderer Folgekosten.

\*\* Vorjahreswerte 2022 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition -> [A2] Anpassung der Vorjahresangaben.

### Überleitungsrechnungen

Das **Finanzergebnis** (ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen) veränderte sich von -262,3 Mio. € im Geschäftsjahr 2022 auf -454,9 Mio. € im Jahr 2023.

Aus dem Finanzergebnis leitet sich der Zinsaufwand FFO wie folgt ab:

### Überleitung Finanzergebnis/Zinsaufwand FFO

Mio. €	2022*	2023	Veränderung in %
Zinserträge	115,5	227,8	97,2
Zinsaufwendungen	-366,9	-810,2	>100
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	-10,9	127,5	-
<b>Finanzergebnis**</b>	<b>-262,3</b>	<b>-454,9</b>	<b>73,4</b>
Anpassungen:			
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	10,9	-127,5	-
Effekte aus der Bewertung von Zins- und Währungsderivaten	-152,5	52,4	-
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	12,6	8,9	-29,4
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-77,8	-12,8	-83,5
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	6,4	22,0	>100
Zinsabgrenzungen/Sonstige Effekte	-38,6	-138,8	>100
<b>Zinszahlungssaldo</b>	<b>-501,3</b>	<b>-650,7</b>	<b>29,8</b>
Korrektur IFRS 16 Leasing	12,2	14,5	18,9
Korrektur Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	7,9	5,8	-26,6
Korrektur Zinszahlungen wegen Steuern	-0,7	-	-100,0
Korrektur Zinsabgrenzungen	-10,7	10,8	-
<b>Zinsaufwand FFO</b>	<b>-492,6</b>	<b>-619,6</b>	<b>25,8</b>

\* Vorjahreswerte 2022 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition -> [A2] Anpassung der Vorjahresangaben.

\*\* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

Im Geschäftsjahr 2023 lag das **Periodenergebnis** bei -6.756,2 Mio. € (2022: -669,4 Mio. €). Dies ist im Wesentlichen auf das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von -10.651,2 Mio. € (2022: 1.177,6 Mio. €) zurückzuführen.

Das Periodenergebnis leitet sich gemäß nachfolgender Darstellung zum Group FFO über:

### Überleitung Periodenergebnis/Group FFO

in Mio. €	2022**	2023	Veränderung in %
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-669,4</b>	<b>-6.756,2</b>	<b>&gt;100</b>
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	94,6	148,1	56,6
<b>Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>	<b>-574,8</b>	<b>-6.608,1</b>	<b>&gt;100</b>
Finanzergebnis*	262,3	454,9	73,4
Ertragsteuern	-29,8	-2.577,1	>100
Abschreibungen und Wertminderungen (inkl. Abschreibungen auf finanzielle Vermögenswerte/Vorratsvermögen)	1.204,3	444,4	-63,1
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	436,6	75,7	-82,7
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	1.177,6	10.651,2	>100
Sondereinflüsse	127,4	147,9	16,1
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	52,3	6,3	-88,0
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-7,9	-5,8	-26,6
Sonstiges	-37,2	12,1	-
Zwischenverluste	-4,7	-17,7	>100
<b>Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)**</b>	<b>2.606,1</b>	<b>2.583,8</b>	<b>-0,9</b>
Zinsaufwand FFO***	-492,6	-619,6	25,8
Laufende Ertragsteuern FFO	-136,6	-180,3	32,0
Zwischenverluste	4,7	17,7	>100
<b>Group FFO (fortgeführte Geschäftsbereiche)**</b>	<b>1.981,6</b>	<b>1.801,6</b>	<b>-9,1</b>
Group FFO pro Aktie (fortgeführte Geschäftsbereiche) in €****	2,51	2,23	-11,1
<b>Group FFO nach nicht beherrschenden Anteilseignern</b>	<b>1.895,0</b>	<b>1.717,8</b>	<b>-9,4</b>
Group FFO nach nicht beherrschenden Anteilseignern pro Aktie in €****	2,40	2,13	-11,4

\* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

\*\* Vorjahreswerte 2022 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition -> [A2] Anpassung der Vorjahresangaben.

\*\*\* Inkl. Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen.

\*\*\*\*Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.

Im Geschäftsjahr 2024 wird der Group FFO als wesentliche Steuerungsgröße durch das **Adjusted EBT** ersetzt. Es leitet sich wie folgt aus dem Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) über:

### Überleitung Adjusted EBITDA Total/Adjusted EBT

in Mio. €	2022	2023	Veränderung in %
<b>Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>	<b>2.606,1</b>	<b>2.583,8</b>	<b>-0,9</b>
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	-486,0	-625,1	28,6
Zwischenverluste	4,7	17,7	>100
Planmäßige Abschreibungen*	-127,5	-110,2	-13,6
<b>Adjusted EBT</b>	<b>1.997,3</b>	<b>1.866,2</b>	<b>-6,6</b>
Adjusted EBT pro Aktie**	2,53	2,31	-8,6

\* Abschreibungen auf Konzessionen/Schutzrechte/Lizenzen, selbst erstellte Software, selbstgenutzte Immobilien, technische Anlagen und Maschinen, sowie andere Anlagen/Betriebs- und Geschäftsausstattung.

\*\* Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.

Der **Operative Free Cash-Flow (OFCF)** stellt sich wie folgt dar:

### Überleitung Adjusted EBT/Operating Free Cash-Flow

in Mio. €	2022	2023	Veränderung in %
<b>Adjusted EBT</b>	<b>1.997,3</b>	<b>1.866,2</b>	<b>-6,6</b>
Planmäßige Abschreibungen	127,5	110,2	-13,6
Veränderung des Nettoumlaufvermögens (Working Capital) gem. Kapitalflussrechnung (bereinigt um Sonderzahlungseffekte)	-106,6	-340,2	>100
Buchwertabgänge Recurring Sales	391,6	239,4	-38,9
Substanzwahrende Investitionen	-412,6	-296,3	-28,2
Dividenden und Auszahlungen an Nicht-beherrschende Anteilseigner (Minderheiten)	-41,7	-40,5	-2,9
Ertragsteuerzahlungen gem. Kapitalflussrechnung (bereinigt um Ertragsteuern des Nicht-Kerngeschäfts)	-134,1	-124,0	-7,6
<b>Operating Free Cash-Flow</b>	<b>1.821,4</b>	<b>1.414,8</b>	<b>-22,3</b>

## Vermögenslage

### Konzernbilanzstruktur

#### Konzernbilanzstruktur

	31.12.2022		31.12.2023	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	96.037,9	94,7	85.121,4	92,5
Kurzfristige Vermögenswerte	5.351,7	5,3	6.874,5	7,5
<b>Aktiva</b>	<b>101.389,6</b>	<b>100,0</b>	<b>91.995,9</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital	34.438,8	34,0	29.944,6	32,5
Langfristige Schulden	61.474,9	60,6	56.912,4	61,9
Kurzfristige Schulden	5.475,9	5,4	5.138,9	5,6
<b>Passiva</b>	<b>101.389,6</b>	<b>100,0</b>	<b>91.995,9</b>	<b>100,0</b>

Das **Gesamtvermögen** des Konzerns verringerte sich im Vergleich zum 31. Dezember 2022 von 101.389,6 Mio. € um 9.393,7 Mio. € auf 91.995,9 Mio. €.

Die wesentlichste Entwicklung im **langfristigen Vermögen** ist der Rückgang der Investment Properties um 11.179,8 Mio. € aufgrund der vorgenommenen Wertberichtigung. Innerhalb der langfristigen finanziellen Vermögenswerte ist der Abgang der Beteiligungen an dem französischen Wohnungsportfolio zu verzeichnen.

Der **Geschäfts- oder Firmenwert** sowie das Markenrecht des Developmentsegments in Höhe von zusammen 204,8 Mio. € wurden vollständig wertberichtigt. Geschäfts- oder Firmenwerte machen 1,5 % des Gesamtvermögens aus.

Aus der Transaktion vom 26. April 2023 mit der **Apollo Capital Management L.P.** über die Veräußerung eines Anteils von 27,6 % am sogenannten Südewo-Wohnungsportfolio in Baden-Württemberg resultiert eine **Call-Option** auf diese Anteile, die mit einem Betrag von 374,0 Mio. € bewertet und als Vermögenswert erfolgsneutral eingebucht wurde. Zum 31. Dezember 2023 erfolgte eine stichtagsbezogene Neubewertung und die Option wurde mit einem Betrag von 464,0 Mio. € bewertet. Die Fortschreibung erfolgte erfolgswirksam in Höhe von 90,0 Mio. €.

In gleicher Weise resultiert auch aus der am 27. Oktober 2023 unterzeichneten Transaktion ebenfalls mit der Apollo Capital Management L.P. über die Veräußerung eines Anteils von rund 30 % an einem Portfolio von Wohnungen in Norddeutschland eine Call-Option auf diese Anteile. Die Einbuchung erfolgte erfolgsneutral zum 31. Dezember 2023 in Höhe von 374,0 Mio. €.

Das **kurzfristige Vermögen** erhöhte sich von 5.351,7 Mio. € um 1.522,8 Mio. € auf 6.874,5 Mio. €. Dies ist vor allem auf den Ausweis der Vermögenswerte des Pflegesegments als

**aufgegebener Geschäftsbereich** in Höhe von 770,1 Mio. € zurückzuführen. Veränderungen ergaben sich darüber hinaus bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, deren Anstieg um 432,2 Mio. € sich überwiegend aus höheren Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken, Immobilienvorräten sowie Mietforderungen ergibt.

Zum 31. Dezember 2023 betrug der **Gross Asset Value (GAV)** des Immobilienvermögens 84.545,1 Mio. €. Dies entspricht 91,9 % des Gesamtvermögens im Vergleich zu 95.125,5 Mio. € oder 93,8 % zum Jahresende 2022.

Das **Eigenkapital** verminderte sich von 34.438,8 Mio. € um 4.494,2 Mio. € auf 29.944,6 Mio. €, was insbesondere aus dem Periodenergebnis in Höhe von -6.756,2 Mio. € resultiert. Das sonstige Ergebnis beträgt -106,6 Mio. €.

Die **Eigenkapitalquote** zum 31. Dezember 2023 beträgt 32,5 % im Vergleich zu 34,0 % zum Jahresende 2022.

Die **Schulden** verringerten sich von 66.950,8 Mio. € um 4.899,5 Mio. € auf 62.051,3 Mio. €. Die Summe der langfristigen originären Finanzschulden verringerte sich von 41.269,7 Mio. € um 1.633,2 Mio. € auf 39.636,5 Mio. €, die der kurzfristigen originären Finanzschulden von 3.790,0 Mio. € um 529,4 Mio. € auf 3.260,6 Mio. €.

Die latenten Steuerschulden verringerten sich insbesondere aufgrund des negativen Bewertungsergebnisses um 2.899,2 Mio. €.

### Nettovermögen

Vonovia orientiert sich bei der Darstellung des Net Asset Value an den Verlautbarungen der European Public Real Estate Association (EPRA). Zum Jahresende 2023 lag der **EPRA NTA** mit 38.140,9 Mio. € um 16,6 % unter dem Wert zum Jahres-

ende 2022 von 45.744,5 Mio. €. Der EPRA NTA pro Aktie entwickelte sich von 57,48 € Ende 2022 auf 46,82 € Ende 2023.

### Nettovermögensdarstellung (EPRA NTA)

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023	Veränderung in %
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>	<b>31.331,5</b>	<b>25.682,7</b>	<b>-18,0</b>
Latente Steuern auf Investment Properties*	16.190,0	13.895,3	-14,2
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente**	-117,5	-13,4	-88,6
Goodwill	-1.529,9	-1.391,7	-9,0
Immaterielle Vermögenswerte	-129,6	-32,0	-75,3
<b>EPRA NTA</b>	<b>45.744,5</b>	<b>38.140,9</b>	<b>-16,6</b>
<b>EPRA NTA pro Aktie in €***</b>	<b>57,48</b>	<b>46,82</b>	<b>-18,5</b>

\* Anteil für Hold-Portfolio.

\*\* 2022 bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

\*\*\* EPRA NTA pro Aktie basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

In einem Betrachtungszeitraum von fünf Jahren stellt sich die Entwicklung des Immobilienvermögens von Vonovia anhand des EPRA NTA sowie des GAV (Gross Asset Value) wie folgt dar:

in Mio. €	EPRA NTA	GAV
2023	38.140,9	84.545,1
2022	45.744,5	95.125,5
2021	48.640,8	98.225,3
2020	35.488,6	59.207,1
2019	29.762,2	53.586,3

### Verkehrswerte

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die **Verkehrswerte** von Vonovia beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Neben den unterjährigen Neubewertungen erfolgte zum Jahresende 2023 eine Neubewertung des kompletten Portfolios.

Die Nachfrage nach Wohnungen ist weiterhin stärker als das Angebot und wirkte sich im Jahr 2023 positiv auf die Mietentwicklung aus. Unsere Einschätzung ist, dass sich dieser Trend in den nächsten Jahren fortsetzen wird. Abgeleitet aus Marktdaten setzen wir daher in der Bewertung des Portfolios bei der Marktmietentwicklung eine Steigerung von durchschnittlich 2,7 % in den nächsten zehn Jahren an. Darüber hinaus steigern die Investitionen in energetische Modernisierungen unserer Gebäude und die Verbesserung der Wohnungsausstattung den **Marktwert unserer Immobilien**. **Überkompensiert** wurden diese positiven Effekte durch die weiterhin gestiegenen Renditeerwartungen von Immobilienkäufern. In Summe ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr ein

geringerer Verkehrswert unseres Immobilienbestands und eine Entwicklung, bereinigt um An- und Verkäufe, ohne Währungseffekte in Höhe von -10,8 %.

Das Wohnimmobilienportfolio von Vonovia wurde zusätzlich zur internen Bewertung auch durch die **unabhängigen Gutachter** CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SE und Savills Sweden AB bewertet. Der aus den externen Gutachten resultierende Marktwert bestätigte die Werte der internen Bewertungsergebnisse.

Projektentwicklungen von Vonovia für die anschließende Bewirtschaftung im eigenen Bestand werden bis zur Baufertigstellung – vorbehaltlich der Wertüberprüfung bei sogenannten Triggering Events – zu **Anschaffungs- und Herstellungskosten** bewertet, da sich ihr beizulegender Zeitwert – insbesondere unter den aktuellen Rahmenbedingungen – nicht fortwährend verlässlich ermitteln lässt. Für die Pflegeimmobilien wurde der beizulegende Zeitwert durch den externen Bewerter W&P Immobilienberatung GmbH mittels DCF-Verfahren ermittelt.

### Regelmäßige Verkehrswertermittlung schafft transparente Bewertung des Immobilienbestands

Die Ermittlung und Darstellung von Verkehrswerten dient nach innen als Steuerungsgröße und nach außen zur transparenten Darstellung der Wertentwicklung unserer Vermögenswerte.

Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts des Wohnungsportfolios erfolgte in Übereinstimmung mit **IAS 40** und IFRS 13 sowie in Anlehnung an die Definition des Market Value des International Valuation Standard Committee.

Vonovia bewertet sein Portfolio grundsätzlich anhand des **Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF)**. Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Einnah-

men und Ausgaben einer Immobilie prognostiziert und dann auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Die Einnahmen im DCF-Modell setzen sich im Wesentlichen aus erwarteten Mieteinnahmen (aktuell erzielte Nettokaltmiete bzw. in Schweden aktuell erzielte Inklusivmieten, Marktmieten sowie Marktmietenentwicklung) unter Berücksichtigung von Erlösschmälerungen aus Leerstand sowie für ein österreichisches Teilportfolio auch aus Vertriebs Erlösen zusammen. Die erwarteten Mieteinnahmen sind für jeden Standort aus den aktuellen Mietspiegeln und Mietpreisspiegeln (u. a. Value AG, Immobilienverband Deutschland, Wirtschaftskammer Österreich) sowie aus Studien zur räumlichen Prosperität (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Prognos, Value AG, Statistisches Bundesamt, Statistik Austria etc.) abgeleitet. In Schweden werden die Mieten und Mieterhöhungen im Rahmen von Verhandlungen mit der Mietervereinigung (Hyresgästföreningen) festgelegt und entsprechend im Bewertungsmodell berücksichtigt. Die zu erwartenden Vertriebs Erlöse in Österreich werden anhand von historischen Verkaufspreisen sowie aus Marktdaten (u. a. Wirtschaftskammer Österreich, EHL) abgeleitet.

Auf der Kostenseite werden Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten berücksichtigt. Weitere Kostenpositionen sind beispielsweise Erbbauzinsen, nicht umlegbare Betriebskosten, Mietausfall sowie in Österreich Vertriebskosten. In der schwedischen Bewertung werden zusätzlich aufgrund der Besonderheit der Inklusivmieten weitere von Eigentümerseite zu tragende Aufwendungen im DCF-Modell berücksichtigt. Alle Kostenpositionen werden im Betrachtungszeitraum inflationiert. Im Bestand durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen werden mit Anpassungen der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und durch angepasste Marktmietenansätze berücksichtigt. Die im Bestand befindlichen Gewerbeobjekte stellen überwiegend Kleingewerbe zur lokalen Versorgung im Wohnumfeld dar. Gegenüber dem Wohnportfolio werden u. a. abweichende Kostenansätze und marktspezifisch angepasste Kapitalisierungszinssätze angesetzt.

Die Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties erörtern wir ausführlich im Konzernanhang (siehe → [D28] Investment Properties).

Der Verkehrswert des Immobilienbestands von Vonovia mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie Projektentwicklungen, Flächen mit Baupotenzialen im Bestand und Grundstücken mit vergebenen Erbbaurechten sowie Pflegeeinrichtungen belief sich zum 31. Dezember 2023 auf 83.927,7 Mio. € (2022: 94.694,5 Mio. €). Das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in der Gewinn- und Verlustrechnung beläuft sich auf -10.651,2 Mio. € (2022: -1.177,6 Mio. €).

## Finanzlage

### Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

#### Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	2022 (angepasst)	2023
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	2.084,3	1.901,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	938,2	-825,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.145,1	-961,0
Einfluss von Wechselkursänderungen	-7,8	2,1
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>-130,4</b>	<b>116,4</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	1.432,8	1.302,4
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende (inklusive aufgegebener Geschäftsbereiche)</b>	<b>1.302,4</b>	<b>1.418,8</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-	44,4
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende</b>	<b>1.302,4</b>	<b>1.374,4</b>

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** betrug 1.901,2 Mio. € für das Jahr 2023, im Vergleich zu 2.084,3 Mio. € im Jahr 2022.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** zeigt für das Jahr 2023 eine Nettoauszahlung in Höhe von -825,9 Mio. €. Die Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties betragen -1.103,7 Mio. € (2022: -2.475,5 Mio. €). Gegenläufig konnten Einzahlungen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 588,4 Mio. € vereinnahmt werden (2022: 3.033,6 Mio. €). Der Vorjahreswert war dabei wesentlich beeinflusst durch die Veräußerung von Wohn- und Gewerbeeinheiten an kommunale Berliner Wohnungsgesellschaften.

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** in Höhe von -961,0 Mio. € (2022: -3.145,1 Mio. €) enthält Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von -6.191,2 Mio. € (2022: -8.540,1 Mio. €) sowie gegenläufig Einzahlungen aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 4.310,3 Mio. € (2022: 6.802,7 Mio. €). Des Weiteren sind 2.091,6 Mio. € (2022: - Mio. €) aus Einzahlungen aus der

Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Unternehmen enthalten, die mit jeweils rund 1,0 Mrd. € aus dem Verkauf von Geschäftsanteilen im Rahmen der Südewo-Transaktion sowie am sogenannten Norddeutschland-Portfolio resultieren. In diesem Ausweis sind die angefallenen Transaktionskosten bereits enthalten. Die Auszahlungen für übrige Transaktions- und Finanzierungskosten beliefen sich auf -1,9 Mio. € (2022: -65,2 Mio. €). Die Zinszahlungen betrugen -719,3 Mio. € (2022: -541,0 Mio. €).

Die Nettoveränderung der **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betrug 116,4 Mio. €.

### **Finanzierung**

Das **Rating** der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur Standard & Poor's lautet gemäß Veröffentlichung vom 5. September 2023 unverändert für das Long-Term Issuer Credit Rating auf BBB+ mit einem stabilen Ausblick und für das Short-Term Issuer Credit Rating auf A-2. Im Gleichklang dazu lautet die Kreditwürdigkeit der emittierten und unbesicherten Anleihen BBB+.

Die Rating-Agentur Moody's hat gemäß Mitteilung vom 1. Februar 2024 das Rating für Vonovia von Baa1 mit stabilem Ausblick bestätigt.

Von der Rating-Agentur Scope hat Vonovia ein A- Investment-Grade-Rating erhalten, wobei mit Veröffentlichung vom 29. Juni 2023 der Ausblick von stabil auf negativ geändert wurde.

Die Vonovia SE hat ein sogenanntes **EMTN-Programm** (European Medium Term Notes Program) aufgelegt. Über dieses ursprünglich durch die Vonovia Finance B.V. aufgelegte Programm besteht die Möglichkeit, jederzeit und kurzfristig ohne großen administrativen Aufwand Finanzmittel über Anleiheemissionen zu erlangen. Das am 24. März 2023 auf 40 Mrd. € lautende und veröffentlichte Prospekt ist jährlich zu aktualisieren und durch die Finanzaufsicht des Großherzogtums Luxemburg (CSSF) zu genehmigen.

Vonovia hat zum Stichtag 31. Dezember 2023 insgesamt ein Volumen in Höhe von 22,8 Mrd. € an Anleihen platziert, davon 22,7 Mrd. € unter dem EMTN-Programm. Darüber hinaus wurden weitere 1,8 Mrd. € an Anleihen von Deutsche Wohnen übernommen.

Im Januar 2023 hat Vonovia ein Open Market Repurchase zum Rückkauf von Anleihen, die in den Jahren 2028, 2029 und 2033 fällig werden, durchgeführt. In diesem Rahmen wurden 53,6 Mio. vorzeitig zurückgekauft. Planmäßig wurde im April 2023 eine Anleihe in Höhe von 403,4 Mio. € zurückgeführt.

Deutsche Wohnen hat im März 2023 besicherte Finanzierungen in Höhe von 281,8 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

Vonovia hat im März 2023 Schuldscheindarlehen in Höhe von 120,0 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

Im März 2023 hat Vonovia eine besicherte Finanzierung über 550,0 Mio. € mit 10-jähriger Laufzeit mit der Berlin Hyp abgeschlossen, deren Auszahlung im April 2023 erfolgte.

Im April 2023 hat Vonovia eine unbesicherte Finanzierung über 150,0 Mio. € mit 5-jähriger Laufzeit mit der Caixabank abgeschlossen, deren Auszahlung im April 2023 erfolgte.

Vonovia hat im Juni 2023 eine besicherte Finanzierung in Höhe von 75,9 Mio. € am Endfälligkeitstag zurückgezahlt.

Des Weiteren hat Vonovia im Juni 2023 eine besicherte Finanzierung über 125,0 Mio. € mit der NordLB abgeschlossen, deren Auszahlung im August 2023 erfolgte.

Im Juni 2023 hat Vonovia eine besicherte Finanzierung mit einem Volumen von 130,0 Mio. € mit der UniCredit abgeschlossen. Eine Auszahlung erfolgte im 3. Quartal 2023.

Eine weitere besicherte Finanzierung über 175,0 Mio. € ist im Juli 2023 mit der Berliner Sparkasse abgeschlossen und im gleichen Monat ausgezahlt worden.

Im Juli und September 2023 wurden zwei Anleihen in Höhe von 391,6 Mio. € bzw. 351,9 Mio. € planmäßig zurückgezahlt.

Im Rahmen der fortgesetzten Bemühungen um ein proaktives Management der Finanzverbindlichkeiten hat Vonovia ein Barangebot für eine Reihe von Anleihen erfolgreich abgeschlossen. Von den ca. 1,25 Mrd. € Gesamtnominalwert, der von den Anleiheinvestoren angeboten wurde, hat Vonovia im Juli 2023 den Rückkauf von 1,0 Mrd. € Nominalwert für einen Gesamtwert von 892,0 Mio. € akzeptiert. Das entspricht einem Abschlag von ca. 11 %.

Vonovia hat im September 2023 einen unbesicherten Kredit mit 2-jähriger Laufzeit über 600,0 Mio. € mit UniCredit, BNP Paribas, JP Morgan und Société Générale aufgenommen.

Die erste Rate über 450,0 Mio. € aus dem unbesicherten Kredit mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) über 600,0 Mio. € aus 2022 wurde im September 2023 ausgezahlt.

Vonovia hat die Verlängerung der Revolving Facility (RCF) über 3.000,0 Mio. € um zwei Jahre bis 2026 beantragt, die bankseitig im September 2023 genehmigt wurde.

Die US-Dollar-Unternehmensanleihe in Höhe von 185,0 Mio. € wurde im Dezember 2023 planmäßig zurückgeführt.

Im Dezember 2023 wurde eine weitere besicherte Finanzierung in Höhe von 462,0 Mio. € vorzeitig zurückgeführt.

Im Dezember 2023 wurde eine weitere Anleihe in Höhe von 876,4 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

Im Dezember 2023 hat die Vonovia SE eine 10-jährige besicherte Finanzierung mit der BayernLB über 110,0 Mio. € abgeschlossen, die im gleichen Monat ausgezahlt wurde.

Eine besicherte Finanzierung mit der Ärzteversorgung Westfalen Lippe über 120,0 Mio. € mit einer Laufzeit von

15 Jahren wurde im Dezember 2023 unterzeichnet und im gleichen Monat ausgezahlt.

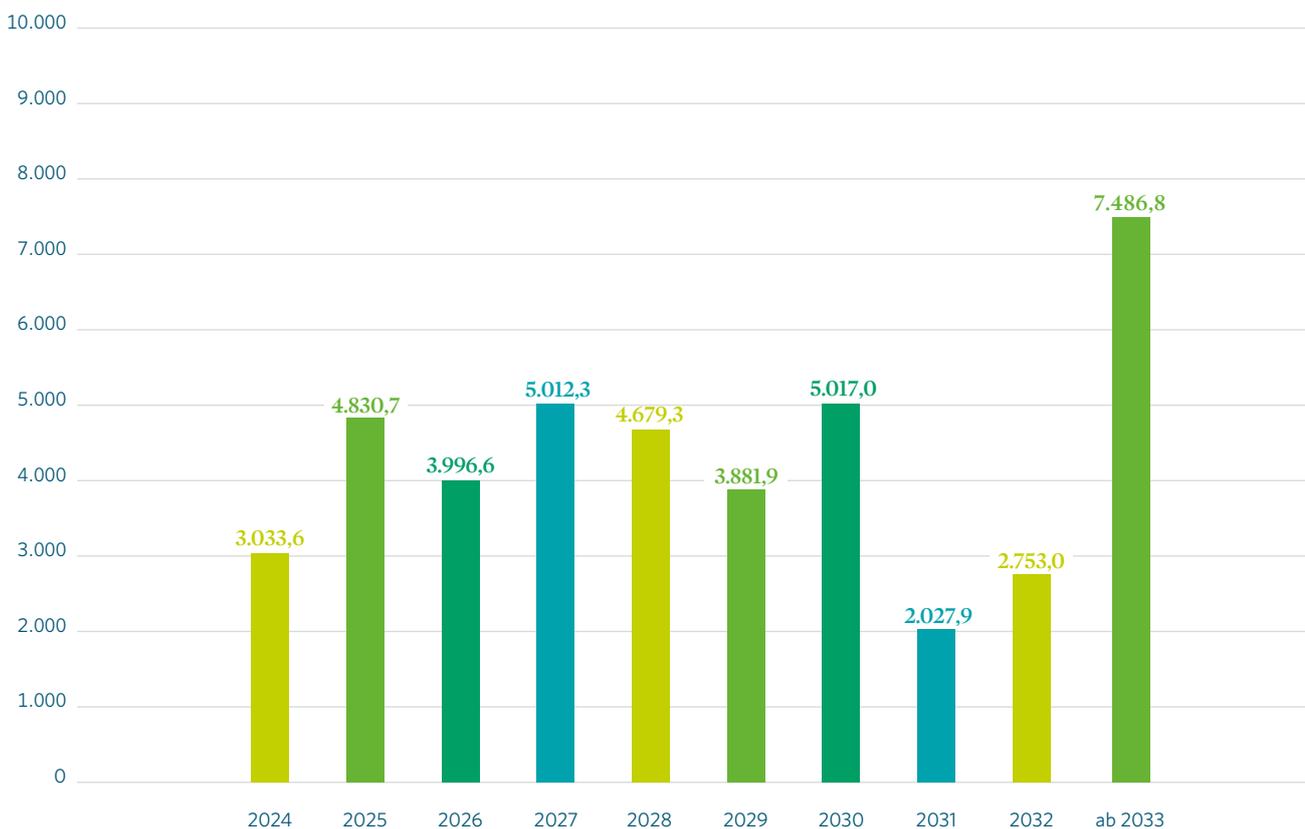
Im Dezember 2023 wurde eine besicherte Finanzierung mit der NordLB über 50,0 Mio. € und 10-jähriger Laufzeit unterzeichnet und ebenfalls im gleichen Monat zur Auszahlung gebracht.

Mit der Ergo wurde im Dezember 2023 eine besicherte Finanzierung über 150,0 Mio. € unterzeichnet, die im kommenden Jahr ausgezahlt werden soll.

Die **Fälligkeitsstruktur** der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 31. Dezember 2023 wie folgt dar:

## Fälligkeitsstruktur

am 31.12.2023 in Mio. € (Nominalwerte)



Zum Stichtag stellt sich der LTV (Loan to Value) wie folgt dar (Berechnung gemäß Definitionen aus den Finanzierungs-dokumentationen):

in Mio. €	31.12.2022***	31.12.2023	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	45.059,7	42.933,0	-4,7
Fremdwährungseffekte	-50,0	-	-100,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente*	-1.302,4	-1.737,1	33,4
<b>Net Debt</b>	<b>43.707,3</b>	<b>41.195,9</b>	<b>-5,7</b>
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	-387,2	-895,2	>100
<b>Bereinigtes Net Debt</b>	<b>43.320,1</b>	<b>40.300,7</b>	<b>-7,0</b>
<b>Verkehrswert des Immobilienbestands</b>	<b>94.694,5</b>	<b>83.927,7</b>	<b>-11,4</b>
Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften	809,8	814,3	0,6
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	547,4	479,5	-12,4
<b>Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands</b>	<b>96.051,7</b>	<b>85.221,5</b>	<b>-11,3</b>
<b>LTV</b>	<b>45,1%</b>	<b>47,3%</b>	<b>2,2 pp</b>
Net Debt**	43.690,9	42.758,4	-2,1
Adjusted EBITDA Total	2.763,3	2.583,8	-6,5
<b>Net Debt/EBITDA</b>	<b>15,8x</b>	<b>16,5x</b>	<b>0,7x</b>

\* Inkl. nicht als Zahlungsmitteläquivalente eingestufte Termingelder.

\*\* Durchschnitt über fünf Quartale.

\*\*\* Vorjahreswerte 2022 wie berichtet.

Im Zusammenhang mit der Emission von unbesicherten Anleihen und Finanzierungen sowie strukturierten besicherten Finanzierungen hat Vonovia sich zur Einhaltung folgender marktüblicher Finanzkennzahlen verpflichtet:

in Mio. €	Schwellenwert	31.12.2022	31.12.2023	Veränderung in %
Total Financial Debt/		45.059,7	42.933,0	-4,7
Total Assets		101.389,6	91.995,9	-9,3
<b>LTV</b>	<b>&lt; 60,0%</b>	<b>44,4%</b>	<b>46,7%</b>	<b>2,2 pp</b>
Secured Debt/		12.583,0	12.930,1	2,8
Total Assets		101.389,6	91.995,9	-9,3
<b>Secured LTV</b>	<b>&lt; 45,0%</b>	<b>12,4%</b>	<b>14,1%</b>	<b>1,6 pp</b>
LTM Adjusted EBITDA*/		2.763,1	2.583,8	-6,5
LTM Net Cash Interest		502,6	650,7	29,5
<b>ICR</b>	<b>&gt; 1,8x</b>	<b>5,5x</b>	<b>4,0x</b>	<b>-1,5x</b>
Unencumbered Assets/		51.051,1	47.296,5	-7,4
Unsecured Debt		32.476,7	30.002,9	-7,6
<b>Unencumbered Assets</b>	<b>&gt; 125,0%</b>	<b>157,2%</b>	<b>157,6%</b>	<b>0,4 pp</b>

\* Wie 2022 berichtet.

Auch für die bestehenden strukturierten gesicherten Finanzierungen bestehen die Zusicherungen zur Einhaltung bestimmter marktüblicher Finanzkennzahlen. Die etwaige Nichteinhaltung der vereinbarten Finanzkennzahlen könnte den Liquiditätsstatus negativ beeinflussen.

Die geforderten Finanzkennzahlen (Berechnung gemäß Definitionen aus den Finanzierungs-dokumentationen) wurden zum Berichtsstichtag eingehalten.

## Wirtschaftliche Entwicklung der Vonovia SE

(Berichterstattung auf Basis des HGB)

### Grundlagen

Die **Vonovia SE** ist beim Handelsregister des Amtsgerichts **Bochum** seit 2017 unter HRB 16879 registriert. Die Vonovia SE wurde als Deutsche Annington Immobilien GmbH am 17. Juni 1998 mit Sitz in Frankfurt am Main gegründet, um Finanzinvestoren als Akquisitionsvehikel für den Erwerb von Wohnimmobilienportfolios zu dienen. Sie bildet nach dem Börsengang im Jahr 2013 und weiteren erfolgreichen Akquisitionen im Zeitablauf heute mit ihren Tochtergesellschaften die Vonovia Gruppe, einen der führenden deutschen, österreichischen und schwedischen Wohnimmobilienbewirtschafter. Außerdem zählt Vonovia nach der erfolgreichen Integration der BUWOG-Gruppe zu den führenden Immobilienentwicklern in Deutschland und Österreich. Seit September 2021 zählt auch die Deutsche Wohnen SE mit ihren Tochtergesellschaften zum Vonovia Konzern.

Die Vonovia SE nimmt innerhalb der Vonovia Gruppe die Funktion einer **Managementholding** wahr. In dieser Funktion ist sie für die Festlegung und Verfolgung der Gesamtstrategie und für deren Umsetzung in unternehmerische Ziele verantwortlich. Sie übernimmt für die Gruppe Bewirtschaftungs-, Projektentwicklungs-, Finanzierungs-, Dienstleistungs- und Koordinationsaufgaben. Zudem verantwortet sie das Führungs-, Steuerungs- und Kontrollsystem sowie das Risikomanagement. Zur Wahrnehmung dieser Managementfunktionen unterhält die Vonovia SE auch Servicegesellschaften, in die sie ausgewählte Funktionen ausgegliedert hat, wodurch entsprechende Harmonisierungs-, Standardisierungs- und Skaleneffekte erzielt werden.

Die Beschreibung der **Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft** lehnt sich im Wesentlichen an die Berichterstattung des **Vonovia Konzerns** an. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Vonovia SE als Managementholding ist letztendlich bestimmt durch das Vermögen der Konzerngesellschaften und deren Fähigkeit zur Erwirtschaftung nachhaltiger positiver Ergebnisbeiträge sowie positiver Cashflows. Das Risikoprofil der Gesellschaft stimmt somit im Wesentlichen mit dem des Konzerns überein.

Die Sicht auf die Lage der Gesellschaft kommt somit durch die zuvor für den Konzern der Vonovia SE gegebene Berichterstattung zum Ausdruck.

Der **Jahresabschluss** der Vonovia SE wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) unter Beachtung der ergänzenden Regelungen des Aktiengesetzes (AktG)

aufgestellt. Als börsennotiertes Unternehmen gilt die Vonovia SE als große Kapitalgesellschaft.

Der Jahres- und Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht werden im elektronischen Unternehmensregister veröffentlicht.

### Geschäftsverlauf 2023 im Überblick

Im Wohnimmobiliensektor herrschen aktuell **komplexe Rahmenbedingungen** vor, die geprägt sind durch eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und ein unzureichendes Wohnungsangebot durch eine zu geringe Anzahl an Immobilienentwicklungprojekten. Die Nachfrage wird wesentlich geprägt durch Migration und soziologische Aspekte, das Angebot im Wesentlichen durch gestiegene Baukosten und Zinsen.

Auch aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen wurde die mit dem IPO etablierte und erfolgreiche **Strategie** auf deren bedeutsamste Werttreiber hin analysiert, um die Unternehmenssteuerung gezielter zu formulieren.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden alle Voraussetzungen geschaffen, um die **Vonovia Finance B.V.**, Amsterdam, Niederlande, grenzüberschreitend zum 1. Januar 2024 auf die Vonovia SE zu verschmelzen. Mit Eintragung im Handelsregister von Bochum am 23. Januar 2024 wurde diese Verschmelzung vollzogen.

Das **operative** Bewirtschaftungsgeschäft der Vonovia SE und ihrer Tochtergesellschaften verlief im Geschäftsjahr 2023 weitestgehend planmäßig und erfolgreich. Die Ergebnisse der Segmente Development, Value-add sowie Recurring Sales waren geprägt durch die beschriebenen Rahmenbedingungen und blieben hinter den Erwartungen zurück.

Die **Pflegeaktivitäten unter dem Dach von Deutsche Wohnen** wurden im Zuge des Zusammenschlusses einer strategischen Analyse unterzogen mit dem Ergebnis, dass die Pflegeaktivitäten nicht mehr Teil der Strategie von Deutsche Wohnen sein werden und damit auch nicht von Vonovia. In der Konzernberichterstattung werden die Pflegeaktivitäten als nicht fortgeführte bzw. aufgebene Aktivitäten ausgewiesen.

Das Geschäftsjahr 2023 war ebenfalls geprägt von Refinanzierungsmaßnahmen als Reaktion auf sinkende Verkehrswerte und steigende Zinsen. Diese Refinanzierungsmaßnahmen waren geprägt durch Erlöse aus **Blockverkäufen** sowie durch Erlöse aus wesentlichen **Joint-Venture-Vereinbarungen**.

Vonovia konnte das **Investmentgrade-Rating** der Ratingagenturen S&P und Moody's bewahren. S&P bestätigte mit Schreiben vom 20. November 2023 das BBB+/A-2 Rating mit stabilem Ausblick. Moody's stufte das Rating von Vonovia gemäß Mitteilung vom 16. November 2023 unverändert mit Baa1 und stabilem Ausblick ein.

Infolge des Zinsanstiegs und der erhöhten Volatilitäten am Aktienmarkt kam es zu einem weiteren Anstieg der Kapitalkosten, sodass Wertberichtigungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen intensiv geprüft wurden.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 17. Mai 2023 wurde für das Geschäftsjahr 2022 eine Dividende in Höhe von 0,85 € pro Aktie beschlossen. Während der Bezugsfrist haben sich Aktionäre mit insgesamt 44,87 % der dividendenberechtigten Aktien für die Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 18.795.001 neue Aktien aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft mit einem Gesamtbetrag von 303.539.266,15 € ausgegeben. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 372.933.231,30 €.

Darüber hinaus stimmte die Hauptversammlung über die Wahl von acht Aufsichtsratsmitgliedern ab. Neu in das Gremium gewählt wurde Frau Dr. Daniela Gerd tom Markotten. Wie geplant wurde der Aufsichtsrat von zwölf auf zehn Mitglieder verkleinert. In seiner konstituierenden Sitzung hat der Aufsichtsrat Frau Clara-Christina Streit zu seiner Vorsitzenden gewählt.

Zum 1. Oktober 2023 hat Frau Ruth Werhahn die Verantwortung für das neue Personalressort von Vonovia übernommen und ist nun Vorstandsmitglied der Vonovia SE. Zuvor hatte Helene von Roeder zum 30. Juni 2023 Vonovia auf eigenen Wunsch verlassen.

### **Ertragslage der Vonovia SE**

Die Gesellschaft erwirtschaftet regelmäßig **Erträge** aus der Abrechnung von erbrachten Serviceleistungen, Beteiligungserträge aus Dividendenausschüttungen der Konzerngesellschaften und Erträge aus der Vereinnahmung von Ergebnissen aus Ergebnisabführung. Ergebnisabführungsverträge bestehen u. a. mit den Servicegesellschaften, die ihrerseits Erträge aus der Abrechnung von erbrachten Leistungen an die Immobiliengesellschaften erzielen.

Die vereinnahmten Beteiligungserträge beruhen auf den jeweiligen ausschüttungsfähigen Überschüssen von Tochterunternehmen, die ihrerseits auf **Basis handelsrechtlicher Rechnungslegungsvorschriften** ermittelt werden. Diese unterscheiden sich von den IFRS-Rechnungslegungsvorschriften im Wesentlichen dadurch, dass unter der

IFRS-Rechnungslegung das Zeitwertprinzip stärker zum Tragen kommt als das Anschaffungskostenprinzip der handelsrechtlichen Rechnungslegung.

Im Rahmen der Konzernrechnungslegung nach IFRS werden die Immobilien einer periodischen Neubewertung unterzogen. Nach den handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften wird das Anlagevermögen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen bilanziert. Zusätzlich unterscheiden sich insbesondere die jeweiligen Aktivierungsregeln.

**Aufwendungen** resultieren im Wesentlichen aus Personal- und Verwaltungsaufwendungen zur Wahrnehmung der Managementholdingfunktion sowie aus ausgleichenden Verlusten im Rahmen von Ergebnisabführungsverträgen.

Das **Finanzergebnis** ist geprägt durch die Konzernfinanzierung, die Wertberichtigungen auf Finanzanlagen und das Ergebnis aus Ergebnisabführungsverträgen.

Der **Geschäftsverlauf 2023** und damit das Jahresergebnis sind wiederum ganz wesentlich durch Sondereffekte beeinflusst, die aus außergewöhnlichen Wertberichtigungen und Wertaufholungen auf Finanzanlagen, aus Aufwendungen im Rahmen der Integration und gegenläufig aus Buchgewinnen resultieren, sodass das Jahr 2023 mit einem **Jahresfehlbetrag in Höhe von 2,0 Mrd. €** abschließt.

Auf die Anteile der Deutsche Wohnen SE konnte eine Wertaufholung in Höhe von 375,8 Mio. € verbucht werden, nach einer hohen Abwertung von 8,9 Mrd. € im Vorjahr. Auf Anteile weiterer Finanzanlagen mussten 484,1 Mio. € abgeschrieben werden.

Ferner schlugen Verluste aus Verlustübernahmen mit 1,8 Mrd. € zu Buche. Die Verluste in den Tochtergesellschaften entstanden im Wesentlichen aus Wertberichtigungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen.

Der Geschäftsverlauf war auch geprägt durch die Übernahme der Aktivitäten der Vonovia Finance B.V. im Vorgriff auf die vorgesehene Verschmelzung, wodurch sich Fremdfinanzierungsvolumina aus der Vonovia Finance B.V. auf die Vonovia SE mit den entsprechenden Auswirkungen auf das Finanzergebnis verlagert haben.

Das Geschäftsjahr 2023 war ebenfalls geprägt durch den **Vollzug der Integration** der Prozesse und Systeme von Deutsche Wohnen auf die Plattform von Vonovia.

Zur Darstellung des Bilanzgewinns in Höhe von 750,0 Mio. € hat der Vorstand 2.754,1 Mio. € aus der Kapitalrücklage

entnommen, die zum 31. Dezember 2023 einen Wert von 2.898,0 Mio. € aufweist.

Das Vorjahr war ebenfalls geprägt durch Aufwendungen für Wertberichtigungen auf Anteile sowie Integrationskosten.

Die **Umsatzerlöse** stiegen von 178,3 Mio. € im Jahr 2022 um 55,9 Mio. € auf 234,2 Mio. € aufgrund der höheren Entgelteverrechnung aus Geschäftsbesorgungsverträgen durch die Einbeziehung der Deutsche Wohnen Gruppe auf die System- und Prozessplattform von Vonovia.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** stiegen im Jahr 2023 um 406,0 Mio. € im Wesentlichen durch die Wertaufholungseffekte auf die Anteile von Deutsche Wohnen sowie die Buchgewinne aus der vorzeitigen Rückzahlung von Anleihen im Rahmen eines öffentlichen Rückkaufangebots.

Die bezogenen Leistungen als wesentlicher Bestandteil im **Materialaufwand** erhöhten sich um 45,2 Mio. € im Wesentlichen analog aufgrund höherer Entgelteverrechnung wegen gestiegener intern eingekaufter Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Einbeziehung der Deutsche Wohnen Gruppe.

Der **Personalaufwand** des Jahres 2023 sank per Saldo um 6,3 Mio. € aufgrund geringerer Zuführungen zu Altersversorgungsleistungen und gegenläufig höherer Vergütungen für das langfristige Anreizprogramm.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind um 14,6 Mio. € zurückgegangen, was zum ganz überwiegenden Teil auf geringere Finanzierungskosten und geringere Wertberichtigungen auf Forderungen zurückzuführen ist. Gegenläufig waren höhere Beratungsaufwendungen im Zusammenhang mit der Integration der Deutsche Wohnen Prozesse und Systeme zu verzeichnen.

Die **Nettofinanzaufwendungen** sanken von 9.375,7 Mio. € auf 776,7 Mio. €. Wesentlicher Treiber im Vorjahr war die Wertberichtigung auf die Anteile an Deutsche Wohnen. Die Nettozinsaufwendungen stiegen um 25,1 Mio. € infolge der Verlagerung von Finanzierungsvolumina aus der Vonovia Finance B.V. in die Vonovia SE. Der Zinssaldo mit verbundenen Unternehmen betrug 92,9 Mio. € im Vergleich zu 120,9 Mio. € im Vorjahr. Die Nettozinsaufwendungen gegenüber Dritten stiegen um 53,1 Mio. € auf 169,1 Mio. €.

Das **Beteiligungsergebnis** fällt für das Geschäftsjahr 2023 mit 1.538,9 Mio. € negativ und damit um 758,9 Mio. € niedriger aus als im Vorjahr. Wesentlichen Einfluss darauf

hatte das Ergebnis aus Gewinnabführungen und Verlustübernahmen mit -1.569,9 Mio. €, welches ebenfalls vor allem durch Wertberichtigungen auf Beteiligungsbuchwerte und Buchverluste geprägt ist.

Der **Steueraufwand** des Jahres 2023 betrug 59,7 Mio. € im Vergleich zu einem Steuerertrag für 2022 in Höhe von 9,1 Mio. €. Der Steueraufwand des Jahres enthält latenten Steueraufwand in Höhe von 25,3 Mio. € sowie Steueraufwand für frühere Jahre mit 15,2 Mio. €.

Die Vonovia SE schließt das Geschäftsjahr 2023 mit einem **Jahresfehlbetrag** in Höhe von **2.027.621.705,47 €** (2022: 10.239.681.551,72 €) ab. Nach Verrechnung dieses Jahresfehlbetrags mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 23.527.502,55 € entnimmt der Vorstand weitere 2.754.094.202,92 € aus der Kapitalrücklage, sodass sich für das Geschäftsjahr 2023 ein **Bilanzgewinn** von **750.000.000,00 €** ergibt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023 der Vonovia SE in Höhe von 750.000.000,00 € einen Betrag in Höhe von **733.180.498,20 €** auf die 814.644.998 Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2023 an die Aktionäre als **Dividende**, entsprechend **0,90 € je Aktie**, auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 16.819.501,80 € auf neue Rechnung vorzutragen oder für weitere Dividenden auf zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigte Aktien zu verwenden, die über jene des Grundkapitals zum 31. Dezember 2023 hinausgehen.

Wie für frühere Geschäftsjahre einschließlich 2022 soll auch wieder für die Dividende des Geschäftsjahres 2023, zahlbar nach der Hauptversammlung im Mai 2024, die Wahl einer Sachdividende in Aktien gegeben werden, soweit dies aus Sicht von Vorstand und Aufsichtsrat im Interesse der Gesellschaft und ihrer Aktionäre liegt.

## Ergebnisdarstellung

in Mio. €	2022	2023
Umsatzerlöse	178,3	234,2
Sonstige betriebliche Erträge	90,1	496,2
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-82,2	-127,4
Personalaufwand	-44,5	-38,3
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-20,5	-17,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-214,1	-199,5
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern</b>	<b>-92,9</b>	<b>347,7</b>
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	110,8	213,2
Beteiligungserträge	29,9	30,9
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-9.112,6	-484,1
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	45,4	140,3
Zinsen und ähnliche Erträge	43,7	194,3
Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	-920,8	-1.783,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-352,3	-627,2
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-10.155,9</b>	<b>-2.315,6</b>
Steuern	9,1	-59,7
<b>Jahresfehlbetrag</b>	<b>-10.239,7</b>	<b>-2.027,6</b>

### Vermögens- und Finanzlage der Vonovia SE

Die **Vermögenslage** der Gesellschaft ist geprägt durch den **Konzernfinanzierungssaldo** in Höhe von 9,6 Mrd. € zugunsten der Konzerngesellschaften, durch die **Fremdfinanzierung** in Höhe von 18,1 Mrd. € sowie die **Anteile an verbundenen Unternehmen** mit 31,9 Mrd. €. Das **Eigenkapital** beträgt 4,5 Mrd. €.

Das **langfristige Vermögen** der Gesellschaft in Höhe von 35.308,5 Mio. € (31. Dezember 2022: 33.994,7 Mio. €) ist wesentlich durch das Finanzanlagevermögen in Höhe von 35.278,2 Mio. € (31. Dezember 2022: 33.969,0 Mio. €) geprägt.

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen stiegen im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit leicht an.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen stiegen im Kontext der Joint-Venture-Vereinbarungen um 1.824 Mio. €.; gegenläufig verringerten sich die Ausleihungen an Konzernunternehmen um 494,5 Mio. €.

Die **Nettoschulden** aus Anleihen, Bankdarlehen sowie Liquidität erhöhten sich aufgrund der Volumenverschiebung aus der Vonovia Finance B.V. um 4.127,0 Mio. €. Der **Konzernfinanzierungssaldo** aus Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sowie den Ausleihungen der Gesellschaft aus der Konzernfinanzierungstätigkeit hat sich im Jahr 2023 insgesamt um 2.520,1 Mio. € zugunsten der Konzerngesellschaften entwickelt.

Die **Deutsche Wohnen SE** hat am 4. Januar 2022 ein Darlehen zu Drittvergleichsgrundsätzen an die Vonovia SE in Höhe von 1.450 Mio. € ausgereicht. Dieses valutierte zum 31. Dezember 2023 mit **320 Mio. €**.

Die **Rückstellungen** betragen zum Jahresende 223,3 Mio. € (31. Dezember 2022: 192,5 Mio. €), davon entfielen auf Pensionsrückstellungen 101,4 Mio. € (31. Dezember 2022: 98,3 Mio. €) und auf Steuerrückstellungen 54,2 Mio. € (31. Dezember 2022: 38,5 Mio. €). Die übrigen Rückstellungen stiegen um 11,9 Mio. € im Wesentlichen aufgrund des Altersteilzeitprogramms sowie ausstehender Rechnungen.

Das **Eigenkapital** verringerte sich zum Geschäftsjahresende signifikant um 2.400,6 Mio. € aufgrund des Jahresfehlbetrags und der gezahlten Bardividende.

## Vermögenslage

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023	in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023
<b>Aktiva</b>			<b>Passiva</b>		
Finanzanlagevermögen	33.969,0	35.278,2	Eigenkapital	6.863,2	4.462,6
Übriges Anlagevermögen	25,7	30,3	Rückstellungen	192,5	223,3
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.685,3	1.226,9	Anleihen	13.351,4	12.977,6
Übrige Forderungen und Vermögensgegenstände	83,4	79,3	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.186,4	5.010,5
Wertpapiere	200,0	-	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.599,3	14.166,5
Liquide Mittel	532,8	696,5	Übrige Verbindlichkeiten	303,4	470,7
<b>Bilanzsumme</b>	<b>36.496,2</b>	<b>37.311,2</b>	<b>Bilanzsumme</b>	<b>36.496,2</b>	<b>37.311,2</b>

Der operative **Cashflow** ist geprägt durch die Erlöse und Aufwendungen im Rahmen der Erbringung der Managementholdingfunktionen. Nennenswerte investive Cashflows liegen für die Vonovia SE nur bei Akquisitionen vor. Finanzierungs-Cashflows resultieren regelmäßig aus den Veränderungen der Konzernfinanzierung und aus der Aufnahme bzw. Rückführung von Fremdfinanzierungen im Rahmen der Konzernfinanzierungsfunktion.

### Mitarbeiter der Vonovia SE

Im Geschäftsjahr 2023 waren durchschnittlich **159 Mitarbeiter** (2022: 160) in der Gesellschaft beschäftigt, davon waren 125 Vollzeit- und 34 Teilzeitkräfte.

### Chancen und Risiken der Vonovia SE

Die voraussichtliche Entwicklung der Vonovia SE im Geschäftsjahr 2023 hängt wesentlich von der Entwicklung des **Gesamtkonzerns** und dessen Chancen- und Risikolage ab. Diese Darstellung ist Gegenstand des Chancen- und Risikoberichts des Konzerns und folglich gelten die dort getätigten Aussagen zur Chancen- und Risikolage des Konzerns auch für den handelsrechtlichen Jahresabschluss der Vonovia SE, wo sich die Risiken in der Bewertung des Finanzanlagevermögens sowie in der Höhe der von Tochterunternehmen vereinnahmten bzw. ausgeglichenen Ergebnisse auswirken können.

### Prognose der Vonovia SE

Da die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft allein durch die Fähigkeit der Konzerngesellschaften bestimmt wird, nachhaltig positive Ergebnisbeiträge und Cashflows zu erwirtschaften, wird an dieser Stelle auf den **Prognosebericht des Konzerns** verwiesen. Wichtigster finanzieller Leistungsindikator für den Jahresabschluss der Vonovia SE ist das Jahresergebnis.

Das **Ergebnis 2023** der Gesellschaft ist wesentlich geprägt durch Sondereffekte aufgrund von Wertberichtigungen und Wertaufholungen auf Beteiligungen und Anteile an verbun-

denen Unternehmen, Aufwendungen im Kontext der Joint-Venture-Vereinbarungen sowie durch Buchgewinne im Zusammenhang mit dem öffentlichen Anleiherückkaufangebots. Weiterhin wirkten sich die Aufwendungen aus den Integrationsmaßnahmen belastend auf das Jahresergebnis der Vonovia SE aus.

Ohne Berücksichtigung dieser Sondereffekte liegt der Jahresfehlbetrag 2023 entsprechend der Prognose im mittleren zweistelligen Millionenbereich.

Das Ergebnis für das **Geschäftsjahr 2024** wird wieder durch Beteiligungserträge, durch Ergebnisabführungsverträge vereinnahmte bzw. ausgeglichene Ergebnisse der Tochtergesellschaften, durch Erträge aus Serviceleistungen sowie Aufwendungen aus Personal- und Verwaltungskosten und durch das Finanzergebnis geprägt sein.

Insgesamt gehen wir davon aus, dass die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2024 einen Fehlbetrag in einer Größenordnung im mittleren zweistelligen Millionenbereich, ohne Sondereffekte, aufweisen wird.

### Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft stellt sich insbesondere vor dem Hintergrund der soliden Finanzierung, des damit verbundenen ausgewogenen Fälligkeitsprofils und der durch die ratinggestützten Anleihefinanzierungen gewonnenen Finanzierungsflexibilität mit Blick auf organisches wie auch externes Wachstum als positiv dar. Fortlaufende Verbesserungen an den Bewirtschaftungsprozessen, der Ausbau des Value-add-Geschäfts, die Recurring Sales sowie ein wertschaffendes Developmentgeschäft fördern eine kontinuierlich verbesserte Profitabilität und Wertsteigerung des Unternehmens. Die Entwicklung im Inland wird ergänzt durch eine ebenso positive Entwicklung in Schweden und Österreich.

# Weitere gesetzliche Angaben

## Corporate Governance

In der Erklärung zur Unternehmensführung berichten wir gemäß Grundsatz 23 des Deutschen Corporate Governance Kodex bzw. gemäß § 289f HGB über die Prinzipien der Unternehmensführung und zur Corporate Governance. Die Erklärung beinhaltet die Entsprechenserklärung, die Angabe zu Unternehmensführungspraktiken, die Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie wesentliche Corporate-Governance-Strukturen. Die gemäß § 317 Abs. 2 Satz 6 HGB nicht in die Prüfung durch den Abschlussprüfer einbezogene Erklärung zur Unternehmensführung ist auf der [Investor-Relations-Webseite](#) veröffentlicht und nicht Bestandteil des Lageberichts.

Wir verstehen unter Corporate Governance die verantwortungsbewusste Leitung und Überwachung eines Unternehmens.

Vorstand und Aufsichtsrat wollen mit einer ausgewogenen Corporate Governance die Wettbewerbsfähigkeit der Vonovia SE sichern, das Vertrauen des Kapitalmarkts und der Öffentlichkeit in das Unternehmen stärken und den Unternehmenswert nachhaltig steigern.

Als große Immobiliengesellschaft sind wir uns der besonderen Bedeutung unseres unternehmerischen Verhaltens für die Gesellschaft bewusst.

Der Vorstand hat sich mit der Angemessenheit des eingerichteten Internen Kontrollsystems befasst und dessen Wirksamkeit gewürdigt. Dabei hat sich der Vorstand davon überzeugt, auch auf Basis von Erörterungen mit der Internen Revision, dass die eingerichteten technischen und organisatorischen Vorkehrungen im Sinne von Kontrollen sicherstellen können, das Unternehmen vor materiellem Schaden durch Vermögensverlust, dolose Handlungen oder Fehlsteuerungen in allen wesentlichen Belangen zu bewahren. Als Maßstab dafür galten u. a. auch die Maßgaben des Deutschen Corporate Governance Codex der jüngsten Veröffentlichungen aus dem Jahre 2022. Im Ergebnis hat der Vorstand keine Erkenntnisse darüber, dass das Interne Kontrollsystem nicht in allen wesentlichen Belangen angemessen und wirksam wäre.

Auf der Grundlage von Feststellungen, die bei Prüfungen der Internen Revision oder externen Prüfungen getroffen werden, nehmen wir kontinuierliche Verbesserungen an unserem Internen Kontrollsystem vor. Ein weiterer Bestandteil unseres Internen Kontrollsystems ist ein regelmäßiges Monitoring, aufgrund dessen identifizierte Schwächen behoben werden. Ebenso werden aufgrund des Ermittlungsverfahrens gegen größtenteils ehemalige Mitarbeiter, von dem Vonovia am 7. März 2023 in Kenntnis gesetzt wurde, etwaige identifizierte Schwächen im Internen Kontrollsystem zeitnah behoben. Erste interne Untersuchungen haben jedoch ergeben, dass den im Rahmen des Ermittlungsverfahrens erhobenen Vorwürfen primär kollusives Zusammenwirken der Beschuldigten zugrunde liegt, wodurch bestehende, sonst wirksame Kontrollmechanismen umgangen werden können.\*

\* Die Inhalte dieses und des vorherigen Absatzes – insbesondere die Aussage zur Angemessenheit und Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems – sind nicht Bestandteil der gesetzlichen Jahres- und Konzernabschlussprüfung und sind entsprechend ungeprüft.

## Gezeichnetes Kapital und Aktien

Das Grundkapital der Vonovia SE betrug per 31. Dezember 2023 814,6 Mio. € (Vorjahr: 795,8 Mio. €), eingeteilt in 814.644.998 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 1,00 € je Aktie. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil der Aktionäre am Gewinn des Unternehmens. Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus Artikel 9 Abs. 1 lit. c) (ii) SE-VO in Verbindung mit §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG. Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

## Beteiligungen am Kapital, die 10,0 % der Stimmrechte überschreiten

Nach § 33 Abs. 1 WpHG haben Aktionäre, die u. a. die Schwelle von 10,0 % der Stimmrechte einer börsennotierten Gesellschaft erreichen, überschreiten oder unterschreiten, dies der Gesellschaft und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht unverzüglich mitzuteilen. Diese Mitteilungen werden von der Vonovia SE gemäß § 40 WpHG veröffentlicht. Direkte oder indirekte Beteiligungen am Grundkapital der Vonovia SE, die die Schwelle von 10,0 % der Stimmrechte überschreiten, wurden von der Norges Bank mit Sitz in Oslo gemeldet. Zum 31. Dezember 2023 bestand eine direkte Beteiligung der Norges Bank in Höhe von 14,6 %.

## Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 29. April 2022 wurde beschlossen, das genehmigte Kapital 2021 aufzuheben und ein neues genehmigtes Kapital 2022 in Höhe von 233.000.000,00 € zu schaffen, wonach gemäß Artikel 5 der Satzung der Vorstand bis 2027 ermächtigt ist, das Eigenkapital einmalig oder mehrmalig durch Ausgabe von bis zu 233.000.000 neuen Aktien zu erhöhen („genehmigtes Kapital 2022“). Von dieser Ermächtigung hat am 9. Juni 2023 der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats zur Begebung von 18.795.001 Aktien gegen Einlage von Dividendenansprüchen (Aktienwahldividende) Gebrauch gemacht und das Grundkapital um 18,7 Mio. € auf 814,6 Mio. erhöht mit einem verbleibenden genehmigten Kapital 2022 von 214,2 Mio. €. Zur Bedienung der aufgrund der von der Hauptversammlung vom 16. April 2021 gefassten Ermächtigung zur Begebung von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen wurde ein bedingtes Kapital „Bedingtes Kapital 2021“ geschaffen. Danach ist das Grundkapital durch Beschluss dieser Hauptversammlung um bis zu 282.943.649,00 € durch Ausgabe von 282.943.649 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber, sprich Gläubiger, von den im Kapitalerhöhungsbeschluss zum bedingten Kapital 2021 dargestellten Schuldtiteln, die Wandlung in Aktien verlangen dürfen und bedient werden anstelle von Zahlung.

Die Befugnisse zum Erwerb eigener Aktien ergeben sich aus Artikel 9 Abs. 1 lit. c) (ii) SE-VO in Verbindung mit §§ 71 ff. AktG sowie zum Bilanzstichtag aus der Ermächtigung durch die Hauptversammlung vom 29. April 2022. Der Vorstand ist mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 28. April 2027 ermächtigt, unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (Artikel 9 Abs. 1 lit. c) (ii) SE-VO in Verbindung mit § 53a AktG) eigene Aktien der Gesellschaft bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft entsprechend den erteilten Maßgaben zu erwerben und zu verwenden. Die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, die diese bereits erworben hat und noch besitzt oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt 10 % des jeweiligen Grundkapitals der Gesellschaft übersteigen.

## Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands sowie Satzungsänderungen

Mitglieder des Vorstands werden gemäß Art. 9 Abs. 1, Art. 39 Abs. 2 SE-VO und §§ 84 und 85 AktG vom Aufsichtsrat bestellt und abberufen. Der Aufsichtsrat bestellt Vorstandsmitglieder gemäß der Satzung der Vonovia SE für einen Zeitraum von höchstens sechs Jahren. Eine erneute Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens sechs Jahre, ist zulässig. Die Satzung der Vonovia SE ergänzt hierzu in § 8 Abs. 1, dass der Vorstand aus mindestens zwei Mitgliedern besteht. Er kann ein Mitglied des Vorstands zum Vorstandsvorsitzenden sowie einen stellvertretenden Vorsitzenden ernennen. Gemäß Art. 59 SE-VO beschließt grundsätzlich die Hauptversammlung über Änderungen der Satzung. Gemäß § 17 Abs. 4 der Satzung bedürfen Satzungsänderungen, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften eine andere Mehrheit vorschreiben, einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen beziehungsweise, sofern mindestens die Hälfte des Grundkapitals vertreten ist, der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

## Change-of-Control-Klauseln und Entschädigungsvereinbarungen im Fall eines Übernahmeangebots

Die wesentlichen Vereinbarungen der Vonovia SE, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels (Change of Control) stehen, betreffen vornehmlich Finanzierungsvereinbarungen. Für den Fall eines Kontrollwechsels sehen diese wie üblich für den Kreditgeber das Recht zur Kündigung und vorzeitigen Fälligestellung der Rückzahlung vor. Ein Kontrollwechsel hätte unter Umständen Auswirkungen auf die von der Vonovia SE ausgegebenen Unternehmensanleihen, Schuldscheindarlehen sowie Hypothekendarlehen und auf die bestehenden Kreditlinien sowie Kreditverträge, die von der Vonovia SE oder Konzerngesellschaften mit Banken abgeschlossen wurden. Die jeweiligen Bedingungen enthalten marktübliche Vereinbarungen, die den Gläubigern das Recht zur vorzeitigen Kündigung beziehungsweise Wandlung bei Eintritt eines Kontrollwechsels im Sinne dieser Bedingungen einräumen. Die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder enthalten ebenfalls Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels. Für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit aus Anlass eines Kontrollwechsels sind den Vorstandsmitgliedern Leistungen zugesagt worden.

# Chancen und Risiken

## Struktur und Instrumente des Risikomanagements

Das Marktumfeld und die gesetzlichen bzw. regulatorischen Rahmenbedingungen von Vonovia verändern sich stetig. Vonovia stellt sich darauf ein, indem sie ihre Strategie und in Verbindung damit ihre Geschäftstätigkeit kontinuierlich weiterentwickelt. Auch auf ESG-Einflüsse der verschiedensten Anspruchsgruppen stellt sich Vonovia mit einer Justierung der entsprechenden ESG-Ziele ein. Mit diesen Veränderungen ergeben sich regelmäßig weitere Chancen und Risiken bzw. kann sich die Ausprägung bereits erkannter Chancen und Risiken ändern.

Vonovia hat daher zum Erkennen, Bewerten und Steuern aller für das Unternehmen (und für Umwelt und Gesellschaft) relevanten Risiken ein umfassendes Risikomanagement implementiert. Damit werden Gefährdungspotenziale

verringert, der Fortbestand des Unternehmens gesichert, die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens unterstützt sowie verantwortungsvolles und unternehmerisches Handeln gefördert.

**Risiken** sind mögliche Ereignisse oder Entwicklungen, die eine negative Auswirkung auf die erwartete wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens haben können und damit zu einer negativen Abweichung zur Kurzfristplanung (Budget und Forecasts) sowie zur Mittelfristplanung (Fünfjahresplan) führen. Auch Abweichungen von den ESG-Zielsetzungen des Unternehmens bergen Risiken für die wirtschaftliche Entwicklung.

**Chancen** sind mögliche Ereignisse oder Entwicklungen, die eine positive Auswirkung auf die erwartete wirtschaftliche Entwicklung haben können und damit zu einer positiven Abweichung zur Kurzfristplanung (Budget und Forecasts)

## Fünf Säulen des Risikomanagements bei Vonovia

<b>Vorstand</b> (Strategie, Vorgaben/Ziele, Kontrollumfeld, Monitoring)				
<b>1 Performance-Management</b>	<b>2 Compliance-Management</b>	<b>3 Risikomanagementsystem</b>	<b>4 Internes Kontrollsystem</b>	<b>5 Interne Revision</b>
<p><b>Controlling</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Budget</li> <li>&gt; Forecast</li> <li>&gt; Ergebnisse</li> </ul> <hr/> <p><b>Operative Bereiche</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Performance-Management</li> <li>&gt; Technische Integrität</li> </ul>	<p><b>Compliance Officer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Richtlinien, Vorschriften</li> <li>&gt; Verträge</li> <li>&gt; Kapitalmarkt-Compliance</li> <li>&gt; Datenschutz</li> </ul> <hr/> <p><b>Operative Bereiche</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Regelkonformes Verhalten sicherstellen</li> </ul>	<p><b>Controlling</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Risikomanagementprozess</li> <li>&gt; Risikoberichterstattung</li> </ul> <hr/> <p><b>Operative Bereiche</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Risikoidentifikation und -bewertung</li> <li>&gt; Risikosteuerung</li> </ul>	<p><b>IT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Prozessdokumentation</li> </ul> <p><b>Rechnungswesen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Rechnungslegungsbezogenes IKS</li> </ul> <hr/> <p><b>Operative Bereiche</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Dokumentation der Kernprozesse</li> <li>&gt; Kontrollaktivitäten</li> <li>&gt; Control Self Assessment</li> </ul>	<p><b>Interne Revision</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Prozessorientierte Prüfungen</li> <li>&gt; Risikoorientierte Prüfung</li> </ul> <hr/> <p><b>Operative Bereiche</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Prozessverbesserungen</li> </ul>

sowie zur Mittelfristplanung (Fünfjahresplan) führen. Aus Abweichungen von den ESG-Zielsetzungen des Unternehmens können sich auch Chancen ergeben. Für die interne Steuerung erfolgt keine Quantifizierung der Chancen.

Das Risikomanagement von Vonovia basiert auf einem integrierten Risikomanagementansatz mit fünf Säulen.

### (1) Performance-Management

Eine detaillierte Unternehmensplanung sowie die entsprechende Berichterstattung über Abweichungen in den operativen und finanziellen Kennzahlen aus dem Controlling bilden die Basis für das im Unternehmen eingesetzte Frühwarnsystem. Es analysiert die Geschäftsentwicklung im Abgleich mit den im Aufsichtsrat gebilligten Plänen und im Vergleich zum Vorjahr. Weiterhin werden regelmäßig Prognosen erstellt, die die Auswirkung möglicher Risiken und Chancen auf die Geschäftsentwicklung in angemessener Weise berücksichtigen.

Die Berichterstattung umfasst detaillierte monatliche Controlling-Reports für Vorstand und Aufsichtsrat. Das operative Geschäft wird durch regelmäßige, in Teilen wöchentlich oder täglich erstellte Kennzahlenreports abgebildet. Auf Basis dieser Reports bzw. der darin enthaltenen Soll-/Ist-Abweichungen werden Gegenmaßnahmen eingeleitet und umgesetzt und in den anschließenden Berichtsperioden auf ihre Wirksamkeit hin überprüft.

### (2) Compliance-Management

Compliance beschreibt das regelkonforme Handeln von Unternehmen, ihrer Organe und Mitarbeiter. Die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und Befolgung interner Richtlinien ist für den Vorstand die Grundlage seiner Unternehmensführung und -kultur. Es sollen die Integrität von Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern gewährleistet und mögliche negative Folgen für das Unternehmen (und für Umwelt und Gesellschaft) vermieden werden.

Die Unternehmensführung und -kontrolle von Vonovia leitet sich aus den maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen, aus der Satzung und aus den Geschäftsordnungen von Aufsichtsrat und Vorstand ab. Sie bilden die Grundlage für unternehmensinterne Regeln und Richtlinien, deren Einhaltung von einem zentralen Compliance-Management-System überwacht und einem Richtlinienmanagement verwaltet wird, das in der Rechtsabteilung angesiedelt ist.

In den Richtlinien sind klare Organisations- und Überwachungsstrukturen mit festgelegten Verantwortlichkeiten und entsprechend eingerichteten Kontrollen beschrieben. Das rechtskonforme Verhalten aller Mitarbeiter innerhalb der Geschäftsprozesse wird durch geeignete Kontrollmaßnahmen und die Aufsicht der Führungskräfte sichergestellt.

Darüber hinaus sind ein Compliance-Management-System nach IDW Standard PS 980 etabliert und ein zentraler Compliance-Beauftragter, der Chief Compliance Officer, ernannt, um insbesondere Compliance-Risiken zu identifizieren, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Aufdeckung dieser Risiken zu ergreifen und auf festgestellte Compliance-Risiken angemessen zu reagieren (Compliance-Programm). Er übernimmt gleichzeitig auch die Funktion des Menschenrechtsbeauftragten des Unternehmens.

Wesentliche inhaltliche Kernpunkte des Compliance-Management-Systems sind der Verhaltenskodex (Code of Conduct) von Vonovia, der sich an ethischen Werten und gesetzlichen Vorgaben orientiert und die Eigenverantwortlichkeit der Mitarbeiter stärkt, die Compliance-Richtlinie von Vonovia sowie ein Geschäftspartnerkodex, der Anforderungen an Vertragspartner des Unternehmens stellt. Ein externer Ombudsmann steht allen Mitarbeitern sowie Geschäftspartnern als Vertrauensperson bei Compliance-Fragen zur Verfügung. Ergänzt wird dieses System um eine anonyme Whistleblower-Hotline in sechs Sprachen. Sie steht nicht nur den Beschäftigten, sondern auch externen Personengruppen zur Verfügung wie Kunden und Geschäftspartnern.

### (3) Risikomanagementsystem

Die Strategie von Vonovia ist nachhaltig und langfristig ausgerichtet. In Verbindung damit verfolgt Vonovia in ihrer Geschäftstätigkeit eine konservative Risikostrategie. Dies bedeutet nicht die Minimierung von Risiken, sondern das Fördern von unternehmerischem und verantwortungsvollem Handeln einhergehend mit der notwendigen Transparenz möglicher Risiken.

Das Risikomanagementsystem unterstützt das tägliche Handeln aller Mitarbeiter im Rahmen des Leitbilds von Vonovia. Es stellt die frühzeitige Erkennung, Bewertung, Steuerung und Überwachung aller Risiken sicher, die über die im Performance-Management verarbeiteten kurzfristigen finanziellen Risiken hinaus im Konzern existieren und nicht nur die Ertrags- und Vermögenslage, sondern auch immaterielle Werte gefährden können.

Das Risikomanagementsystem berücksichtigt explizit Nachhaltigkeitsrisiken. Diese werden sowohl in ihrer Wirkung auf Vonovia (Outside-In-Perspektive) als auch – im Sinne einer ESG Due Diligence – in Bezug auf die Wirkung auf Umwelt und Gesellschaft (Inside-Out-Perspektive) begutachtet. Somit werden potenzielle Gefahren, die den Unternehmenswert bzw. die Unternehmensentwicklung bzw. Umwelt und Gesellschaft beeinträchtigen können, frühzeitig erkannt. Das Risikomanagement berücksichtigt umfeld- und unternehmensspezifische Frühwarnindikatoren und bezieht die regionalen Kenntnisse und Wahrnehmungen unserer Mitarbeiter ein.

Organisatorisch ist das Risikomanagement unmittelbar beim Vorstand angesiedelt. Er trägt die Gesamtverantwortung und entscheidet über die Aufbau- und Ablauforganisation des Risikomanagements und die Ausstattung mit Ressourcen. Das Risikomanagementsystem wird operativ vom Leiter Controlling geführt, der verantwortlich für das Risiko-Controlling ist. Er ist dem Chief Financial Officer (CFO) zugeordnet. Das Risiko-Controlling stößt den Software-gestützten periodischen Risikomanagementprozess an und konsolidiert und validiert die gemeldeten Risiken. Zudem validiert es die risikosteuernden Maßnahmen und überwacht deren Umsetzung. Das Risiko-Controlling definiert gemeinsam mit den jeweiligen Risikoverantwortlichen Frühwarnindikatoren zur Überwachung der tatsächlichen Entwicklung bei bestimmten Risiken.

Risikoverantwortlich sind die Führungskräfte der ersten Ebene unterhalb des Vorstands. Sie übernehmen die Identifizierung, Bewertung, Steuerung, Überwachung, Dokumentation und Kommunikation aller Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Zudem erfolgt die Risikoerfassung und -meldung aller Risiken im Risikotool des Unternehmens in den vorgegebenen Berichtszyklen.

Auf der Basis einer halbjährlich angestoßenen Risikoinventur – jeweils im 1. und 3. Quartal eines Geschäftsjahres – erstellt das Risiko-Controlling einen Risikoreport für den Vorstand und den Aufsichtsrat. Zudem simuliert es wesentliche Risikoentwicklungen und deren Auswirkungen auf die Unternehmensplanung und -ziele. Der Vorstand verabschiedet die dokumentierten Ergebnisse des Risikomanagements, berücksichtigt diese bei der Unternehmenssteuerung und berichtet diese an den Aufsichtsrat. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats überwacht die Wirksamkeit des Risikomanagements.

Sollten bedeutsame Risiken, also Risiken mit spürbarer Auswirkung auf die Geschäftsentwicklung (Risiken mit einem möglichen Verlust im Group FFO von mehr als 40 Mio. € bzw. einen möglichen bilanziellen Verlust von mehr als 600 Mio. €) unvermittelt auftreten, werden diese ad hoc direkt an den Vorstand und Aufsichtsrat berichtet.

Im Rahmen des Jahresabschlussprozesses werden die im 3. Quartal erhobenen Risiken vom Risikocontrolling auf ihre Aktualität überprüft und – soweit erforderlich – fortgeschrieben und um neu identifizierte Risiken ergänzt. Neue Risiken können sich im Rahmen der Budget- und Fünfjahresplanung ergeben. Diese werden im Planungsprozess bilateral zwischen dem Risikocontrolling und den jeweiligen Risikoverantwortlichen abgestimmt und bewertet.

In das Risikomanagementsystem von Vonovia ist ein Simulationsmodell zur Risikotragfähigkeit integriert. Im Rahmen dieser Analyse bewertet das Risikomanagement jährlich

bzw. anlassbezogen die Abhängigkeiten zwischen den bedeutsamen Risiken und legt die Parameter zur Risikoaggregation fest. Zur Bestimmung der Gesamtrisikoposition des Unternehmens wird ein Monte-Carlo-Simulationsmodell auf Basis der für die Risiken relevanten statistischen Verteilungsfunktionen eingesetzt. Die sich ergebende Gesamtrisikoposition wird der Risikotragfähigkeit des Unternehmens im Hinblick auf Zahlungsunfähigkeit und Überschuldung gegenübergestellt. Extremszenarien von ausgewählten bedeutsamen Risiken werden zudem im Rahmen der Unternehmensplanung simuliert. Dabei werden stets die Auswirkungen auf die Steuerungskennzahlen sowie die finanzierungsbezogenen Kennzahlen betrachtet. Die Ergebnisse der Simulationen werden mit dem Vorstand diskutiert. Planung und Risikomanagement liegen dabei im Bereich Controlling in einer Hand.

Das Risikomanagementsystem unterliegt der regelmäßigen Aktualisierung und Weiterentwicklung sowie der Anpassung an Veränderungen im Unternehmen. Die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems wird regelmäßig analysiert.

Das Risikomanagement betrachtet alle Aktivitäten entlang des Risikomanagementprozesses, d. h. heißt die

- > Risikoidentifikation,
- > Risikobewertung,
- > Aggregation der Risiken,
- > Risikosteuerung und
- > Risikoüberwachung.

In Anlehnung an das COSO-Rahmenwerk ist zur **Risiko-identifikation** ein Risikouniversum mit den **vier Hauptrisikokategorien** Strategie, Regulierungsumfeld und gesetzliche Rahmenbedingungen, operatives Geschäft sowie Finanzierung (inklusive Rechnungslegung und Steuern) definiert. Ihnen ist jeweils ein strukturierter Risikokatalog zugeordnet.

Bei der **Risikobewertung** werden ertragswirksame und bilanzwirksame Risiken unterschieden. Ertragswirksame Risiken haben eine negative Auswirkung auf die nachhaltige Ertragskraft des Unternehmens und damit auf das Adjusted EBITDA der jeweiligen Segmente sowie den Group FFO (zukünftig Adjusted EBT). In der Regel sind diese Risiken auch liquiditätswirksam. Bilanzwirksame Risiken haben keine Auswirkung auf den Group FFO, aber sehr wohl auf die Vermögenspositionen sowie grundsätzlich auch auf das Periodenergebnis und den EPRA NTA. Diese können auch nichtliquiditätswirksam sein, z. B. aufgrund einer reinen Auswirkung auf Immobilienwerte.

Eine Risikobewertung ist, wenn möglich, immer quantitativ vorzunehmen. Grundsätzlich ist bei der Risikobewertung von einer Worst-Case Betrachtung auszugehen. Sofern dies aber nicht oder nur schwer möglich ist, ist eine qualitative Zuord-

nung anhand einer detaillierten Matrix vorzunehmen. Die Klassifizierung der erwarteten Schadenshöhe erfolgt in fünf Klassen:

Kategorie	Klasse	Beschreibung	Ertragswirksam*	Bilanzwirksam*
Sehr hoch	5	Existenziell für das Unternehmen	Möglicher Verlust von >750 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von >12.000 Mio. €
Hoch	4	Bedrohliche Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung, vorherige Geschäftslage mittelfristig nicht wiederherstellbar	Möglicher Verlust von 375-750 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von 6.000-12.000 Mio. €
Wesentlich	3	Beeinträchtigt vorübergehend die Geschäftsentwicklung	Möglicher Verlust von 150-375 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von 2.400-6.000 Mio. €
Spürbar	2	Geringe Auswirkung, möglicherweise spürbar in der Geschäftsentwicklung eines oder mehrerer Jahre	Möglicher Verlust von 40-150 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von 600-2.400 Mio. €
Gering	1	Unwesentliche Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung	Möglicher Verlust von 5-40 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von 80-600 Mio. €

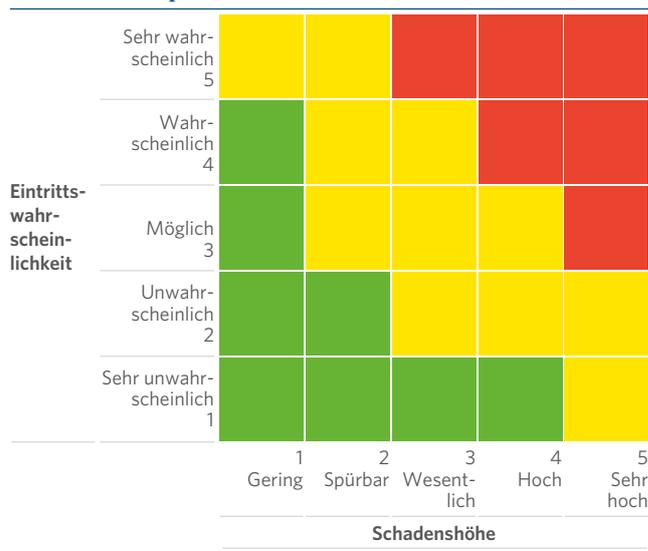
\* Möglicher finanzieller Verlust über fünf Jahre, entsprechend des Planungshorizonts der Mittelfristplanung.

Die erwartete Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken ist in fünf Klassen aufgeteilt.

Kategorie	Klasse	Definition	Wahrscheinlichkeit
Sehr wahrscheinlich	5	Es ist davon auszugehen, dass das Risiko im Betrachtungszeitraum eintritt.	> 95 %
Wahrscheinlich	4	Es ist wahrscheinlich, dass das Risiko im Betrachtungszeitraum eintritt.	60-95 %
Möglich	3	Das Risiko kann im Betrachtungszeitraum eintreten.	40-59 %
Unwahrscheinlich	2	Es ist unwahrscheinlich, dass das Risiko im Betrachtungszeitraum eintritt.	5-39 %
Sehr unwahrscheinlich	1	Es ist sehr unwahrscheinlich, dass das Risiko im Betrachtungszeitraum eintritt.	<5 %

Für jedes Risiko werden die erwarteten Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten vor Maßnahmen (brutto) bzw. nach Maßnahmen (netto) innerhalb der festgelegten Bandbreiten klassifiziert, in einem Risikotool dokumentiert und dort in eine Heatmap überführt. Maßgeblich für das Risikoreporting ist die Nettobewertung und die Einordnung der Risiken in die Netto-Heatmap mit je fünf Klassen bei Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe.

### Netto-Heatmap



Als Top-Risiken werden die in die roten bzw. gelben Felder eingeordneten Risiken angesehen. Diese werden an den Aufsichtsrat berichtet und im Rahmen der externen Berichterstattung veröffentlicht. Die den roten Feldern zugeordneten Risiken werden als für das Unternehmen bedrohliche bzw. existenzgefährdende Risiken eingeordnet. Die den gelben Feldern zugeordneten Risiken sind bedeutsam für das Unternehmen. Rote und gelbe Risiken werden einem intensiven Monitoring durch den Vorstand und Aufsichtsrat unterzogen. Die den grünen Feldern zugeordneten Risiken sind für die aktuelle Risikobetrachtung von untergeordneter Bedeutung.

Im Rahmen einer aktiven **Risikosteuerung** erfolgt eine Fokussierung auf die wesentlichen (roten und gelben) Risiken. Erforderliche konkrete Maßnahmen zur Risikosteuerung wurden vereinbart und in ein regelmäßiges Monitoring durch das Risiko-Controlling eingebracht.

Eine regelmäßige **Risikoüberwachung** durch das Risiko-Controlling stellt sicher, dass Maßnahmen zur Risikosteuerung planmäßig umgesetzt werden.

#### **(4) Internes Kontrollsystem**

Das Interne Kontrollsystem (IKS) umfasst die Grundsätze, Verfahren und Regelungen, die darauf ausgerichtet sind, die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit zu unterstützen, die Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der internen und externen Rechnungslegung zu gewährleisten sowie die Einhaltung der für das Unternehmen maßgeblichen rechtlichen Vorschriften zu sichern.

Alle wesentlichen Prozesse von Vonovia werden erhoben und mithilfe einer Prozessmanagement-Softwarelösung an zentraler Stelle dokumentiert. Diese Dokumentation verdeutlicht neben den relevanten Prozessschritten wesentliche Risiken und Kontrollen im Sinne eines prozessorientierten Internen Kontrollsystems. Sie ist die verbindliche Basis für anschließende Bewertungen, Prüfungen und die Berichterstattungen an die Organe der Vonovia SE über die Wirksamkeit des IKS im Sinne des § 107 Abs. 3 S. 2 AktG.

Die Gesamtverantwortung für die Ausgestaltung und Umsetzung des IKS liegt beim Vorstand von Vonovia. Der Vorstand delegiert diese Verantwortung an Prozess- und Kontrollverantwortliche. Die fachliche Weiterentwicklung des IKS wird von der Internen Revision unterstützt, ergänzend zur vollständigen Wahrnehmung ihrer originären Revisionsaufgaben. Die fachliche Betreuung der Dokumentations-Software wird von der Internen Revision wahrgenommen, die administrative Betreuung liegt in der IT.

Ziel des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems ist die Gewährleistung einer gesetzes- und ordnungsmäßigen Finanzberichterstattung im Sinne der einschlägigen Vorschriften. Dabei ist das rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementsystem in das konzernweite übergreifende Risikomanagementsystem eingebettet.

Die Verantwortung für die Abschlusserstellung ist organisatorisch im Bereich des Chief Financial Officers (CFO) und hier im Bereich Rechnungswesen angesiedelt. Der Bereich Rechnungswesen nimmt die Richtlinienkompetenz für die Anwendung der einschlägigen Rechnungs-

legungsvorschriften wie auch für die inhaltlichen und zeitlichen Schritte im Abschlusserstellungsprozess wahr.

Organisatorisch und systemtechnisch erfolgen die Abschlussarbeiten für alle in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sowie die Konzernabschlusserstellungsarbeiten in den dafür zentral geschaffenen Shared-Service-Centern, was eine konsistente und stetige Anwendung der Rechnungslegungsvorschriften in einem einheitlichen Abschlusserstellungsprozess sicherstellt. Darüber hinaus wird durch die Shared-Service-Center-Funktionen sichergestellt, dass Änderungen in den Anforderungen inhaltlich und organisatorisch in den Abschlusserstellungsprozess transformiert werden.

Die Rechenwerke der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sind – bis auf einzelne Service-Gesellschaften, die operativen Pflegegesellschaften, die Gesellschaften in Schweden und die Beteiligung in den Niederlanden – in einer IT-technischen SAP-Umgebung angesiedelt. Sie unterliegen im Wesentlichen einheitlichen Kontenplänen, Kontierungsvorgaben, Prozessen und Prozesskontrollen. Dabei wird dem Gebot der Funktionstrennung und dem Vier-Augen-Prinzip in angemessener Weise durch präventive wie auch nachgelagerte Kontrollen Rechnung getragen.

Die entsprechenden Servicegesellschaften der Deutsche Wohnen Gruppe sowie jene in Schweden und die Beteiligung in den Niederlanden sowie die operativen Pflegegesellschaften melden ihre Daten im Rahmen eines IT-gestützten strukturierten Datenerfassungsprozesses.

Die relevanten Abschlussdaten der einzelnen Gesellschaften werden über eine integrierte und automatisierte sowie mit umfangreichen Validierungsregeln ausgestattete Schnittstelle für das SAP-Konsolidierungsmodul zur Weiterverarbeitung zum Konzernabschluss bereitgestellt. Hinsichtlich der Zugriffe auf die Rechenwerke existiert ein Berechtigungskonzept, das auf das jeweilige Stellenprofil des Mitarbeiters abgestimmt ist.

Neu akquirierte Gesellschaften werden in einem strukturierten Integrationsprozess in das interne Kontrollumfeld einbezogen und damit IT-technisch und abschlussprozess-technisch integriert.

Im Anschluss an die Abschlusserstellung werden der Jahres- und der Konzernabschluss nebst zusammengefasstem Lagebericht dem Prüfungs-, Risiko- und Compliance-Ausschuss des Aufsichtsrats vorgelegt. Der Prüfungs-, Risiko- und Compliance-Ausschuss gibt dem Aufsichtsrat dann die Empfehlung für die Feststellung bzw. Billigung.

Diese Prüfung erfolgt u. a. nach Erörterung mit dem Wirtschaftsprüfer und unter Zugrundelegung des Bestätigungsvermerks. Der Prüfungs-, Risiko- und Compliance-Ausschuss ist laufend in die Erstellung und Fortentwicklung des rechnungslegungsrelevanten internen Kontroll- und Risikomanagementsystems eingebunden.

### (5) Interne Revision

Das System- und Kontrollumfeld, die Geschäftsprozesse sowie das Interne Kontrollsystem werden durch die Konzernrevision von Vonovia geprüft. Organisatorisch ist die Konzernrevision dem Chief Executive Officer (CEO) unterstellt. Der jährliche Prüfungsplan basiert auf einer risikoorientierten Bewertung sämtlicher relevanter Prüfungsfelder des Konzerns (Audit Universe) und wird vom Vorstand und vom Prüfungs-, Risiko- und Compliance-Ausschuss des Aufsichtsrats genehmigt.

Im Rahmen der unterjährig durchgeführten Prüfungen liegt der Fokus auf der Bewertung der Wirksamkeit der Kontroll- und Risikomanagementsysteme, auf Prozessverbesserungen im Sinne einer Risikominimierung sowie auf der Nachhaltigkeit des unternehmerischen Handelns. Daneben werden in Abstimmung mit dem Vorstand entsprechende anlassbezogene Sonderprüfungen durchgeführt.

Die internen Berichte liegen regelmäßig dem Vorstand, den Verantwortlichen des geprüften Bereichs sowie bei wesentlichen und schwerwiegenden Feststellungen dem Risikomanager und bei Relevanz dem Compliance Officer vor. Der Prüfungs-, Risiko- und Compliance-Ausschuss erhält eine quartalsweise Zusammenfassung der Prüfungsergebnisse und Maßnahmen. Der Umsetzungsstand der abgestimmten Maßnahmen wird laufend nach zeitlicher Fälligkeit überwacht sowie an Vorstand und Prüfungs-, Risiko- und Compliance-Ausschuss quartalsweise berichtet. Die Abstellung schwerwiegender Feststellungen wird im Rahmen einer Follow-up-Prüfung verifiziert.

## Aktuelle Risikoeinschätzung

Im Geschäftsjahr 2023 erfolgte jeweils im 1. und 2. Halbjahr eine planmäßige Risikoinventur. Das Risiko-Reporting wurde dem Vorstand und dem Prüfungsausschuss vorgelegt. Zum Jahresende 2023 erfolgte eine Fortschreibung/Aktualisierung der Risikoinventur des 2. Halbjahres. Außerplanmäßige Ad-hoc-Risikomeldungen gab es im Geschäftsjahr 2023 und bis zur Bilanzaufstellung nicht.

## Gesamteinschätzung der Risikosituation

Zum Jahresende 2023 wurden für Vonovia insgesamt 118 (2022: 107) Einzelrisiken erfasst.

Insgesamt sind zum Jahresende 2023 nach aktueller Einschätzung keine existenzgefährdenden oder bedrohlichen Risiken für Vonovia erkennbar. Der Vorstand von Vonovia sieht zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts keine Risiken im Zusammenhang mit der zukünftigen Geschäftsentwicklung, denen das Unternehmen nicht in angemessener Weise entgegenwirken kann oder die sich bestandsgefährdend auf die Ertrags-, Vermögens- und/oder Finanzlage der Vonovia SE bzw. auf eines der wesentlichen einbezogenen Unternehmen oder des Konzerns auswirken könnten.

Das Ergebnis der Risikotragfähigkeitsanalyse 2023 ergab, dass für den Fortbestand von Vonovia in der Fünfjahressicht keine aktuelle Gefährdung besteht. Damit ergibt sich insgesamt keine Veränderung gegenüber der Risikobewertung zum Jahresende 2022.

Zum Jahresende 2023 erfolgten eine Quantifizierung der zu modellierenden Risiken sowie eine detaillierte Analyse der Zusammenhänge zwischen einzelnen Top-Risiken sowie ausgewählten grünen Risiken.

Es wurden 10 (2022: 11) gelbe Risiken für das Unternehmen sowie 108 (2022: 96) weitere grüne Risiken ermittelt. Im Einzelnen ergibt sich folgendes Bild je Risikokategorie (Vorjahreswerte in Klammern):

Risiko	Strategie	Operatives Geschäft	Regulierungs-umfeld	Finanzierung	Summe
					0 (0)
		3 (4)	2 (2)	5 (5)	10 (11)
	10 (9)	56 (51)	31 (27)	11 (9)	108 (96)
<b>Summe</b>	<b>10 (9)</b>	<b>59 (55)</b>	<b>33 (29)</b>	<b>16 (14)</b>	<b>118 (107)</b>

### Risiken aus dem operativen Geschäft

Im operativen Geschäft sehen wir zum Jahresende 2023 die nachstehend erläuterten 3 gelben Risiken (2022: 4).

Die im Segment Rental gehaltenen Wohnimmobilien werden regelmäßig einer Bewertung unterzogen. Einzelheiten dazu sind im Konzernanhang im Kapitel → [D28] Investment Properties

beschrieben. Durch sich ändernde Rahmenbedingungen an den Immobilien- und Kapitalmärkten können zukünftige Marktentwicklungen wie Inflation und weiter steigende Zinsen das Risiko einer weiteren Abwertung der Immobilien mit sich bringen. Sinkende Immobilienwerte würden zu einem steigenden Verschuldungsgrad (LTV) führen und könnten damit negative Effekte auf die Kapitalbeschaffung haben. Das bereits im Jahr 2022 als gelbes, bilanzwirksames Risiko klassifizierte operative Risiko **„Zukünftige Marktentwicklung führt zur Abwertung der Immobilien“** wurde auch in 2023 als gelbes Risiko erfasst und mit einer erwarteten Schadenshöhe von 2.400–6.000 Mio. € (2022: >12.000 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5–39 % (2022: 5–39 %) bewertet. Zur Begrenzung des Risikos hält Vonovia an der bereits bestehenden Diversifizierung des Portfolios fest.

Die Einwicklung des Angebots und der Nachfrage nach Wohnimmobilien hat einen maßgeblichen Einfluss auf die realisierbaren Immobilienpreise und damit unmittelbar einen Effekt auf den Adjusted EBITDA im Segment Recurring Sales und auf den Erfolg bei Non-Core-Verkäufen. Im Geschäftsjahr 2023 war ein Rückgang der Immobilienpreise festzustellen. Ein dauerhaft hohes Zinsniveau und/oder ein weiterer Anstieg des Zinsniveaus kann dazu führen, dass für die Käufer die am Markt verlangten Immobilienpreise nicht mehr finanzierbar werden. Dies könnte zu einem Nachfragerückgang und zu sinkenden Immobilienpreisen führen und für das Segment Recurring Sales ein ertragswirksames Risiko darstellen. Das als gelbes, ertragswirksames Risiko erfasste operative Risiko **„Sich verschlechternde Marktsituation auf dem Wohnungstransaktionsmarkt bzgl. Verkauf von Wohnungen/Verhalten der Käufer“** wurde zum Ende des Berichtszeitraums mit einer erwarteten Schadenshöhe von 375–750 Mio. € (2022: 375–750 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5–39 % (2022: 5–39 %) bewertet. Zur Begrenzung und Überwachung des Risikos ist neben einem Prozess für die optimale Preisfindung eine regelmäßige Berichterstattung zu Absatzmengen und Preisen sowie eine regelmäßige Überprüfung von Zielpreisen und Verkaufsvolumenzielen durch das Portfolio-Controlling implementiert.

Hinsichtlich der Verwertung unserer Developmentprojekte sehen wir ein Risiko, dass sich insbesondere durch deutlich gestiegene Baukosten und dadurch deutlich gestiegene Verkaufspreise oder Mieten, der Verkauf von Neubauten sowie die Vermietung von Neubauwohnungen schwieriger realisieren lässt. Wir haben unsere Planung für Neubauinvestitionen entsprechend angepasst. Das im Jahr 2022 als gelbes, ertragswirksames Risiko erfasste operative Risiko **„Verwertungsrisiko Development“** wurde in der Schadenshöhe von ursprünglich 375–750 Mio. € auf 150–375 Mio. € Ende 2023 zurückgestuft. Die erwartete Eintrittswahrscheinlichkeit wurde mit 40–59 % (2022: 40–59 %) bewertet. Um

frühzeitig auf Veränderungen in den Märkten reagieren zu können, werden regelmäßig fundierte Marktstudien und Marktanalysen erstellt und in Verbindung mit Berichten anerkannter Immobilienexperten analysiert. Identifizierte Marktänderungen werden bei der Analyse des Immobilienportfolios berücksichtigt und beeinflussen somit maßgeblich die Verkaufsplanung.

Der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine hatte auch 2023 Auswirkungen auf die Energie- und Baustoffmärkte. Steigende Energiekosten hatten auch steigende Kosten für Baumaterialien zur Folge und führten vielerorts zu Engpässen bei der Beschaffung von Baumaterialien. Dies hat die Rahmenbedingungen für Bau- und Modernisierungsprojekte in unseren Segmenten Development und Value-add verschlechtert und damit negative Auswirkungen auf das Adjusted EBITDA der Segmente. Wir haben unsere Investitionsstrategie entsprechend angepasst und erwarten, dass sich der Kostenanstieg ab 2024 abschwächt. Das im Jahr 2022 als gelbes, ertragswirksames Risiko klassifizierte operative Risiko **„Steigende Baukosten gegenüber Plan aufgrund von Preiserhöhungen von Baumaterialien & -leistungen sowie Versorgungsengpässen“** wurde in 2023 auf grün zurückgestuft und mit einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5–39 % (2022: 60–95 %) bewertet. Die erwartete Schadenshöhe wurde mit 40–150 Mio. € (2022: 40–150 Mio. €) bewertet. Zur Begrenzung des Risikos erfolgt eine konsequente Marktbeobachtung bei gleichzeitiger Entwicklung von Alternativen wie z. B. Überarbeitung der Spezifikation sowie Reduktion des Materialeinsatzes durch Standardisierung. Zudem werden kritische Materialien – sofern möglich – frühzeitig gesichert und ggf. eingelagert.

#### Risiken aus Regulierungsumfeld und gesetzlichen Rahmenbedingungen

Durch Änderungen beim Regulierungsumfeld sowie bei gesetzlichen Rahmenbedingungen können sich für alle Geschäftssegmente von Vonovia Risiken ergeben. Aktuell sind 2 (2022: 2) wesentliche gelbe Risiken erfasst.

In Deutschland soll die Verschärfung im Umgang und der Feststellung von Gefahrstoffen über eine konkrete Gesetzesanpassung der Gefahrstoffverordnung erfolgen. Eine Novellierung hat einen Einfluss auf alle technischen Prozesse von Vonovia (u. a. Kleinreparaturen, Leerwohnungssanierung, Großinstandsetzung, Modernisierung). Für den Prozess der Leerwohnungssanierung wurde eine erste grobe Quantifizierung vorgenommen, während dies für alle weiteren technischen Prozesse noch ausstehend ist. Das Risiko **„Novellierung der Gefahrstoffverordnung“** wurde daher im ersten Schritt qualitativ beurteilt und mit einem wesentlichen Schadensvolumen und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 60–95 % bewertet. Zur abschließenden quantitativen Bewertung des Risikos bezogen auf alle technischen Prozesse von

Vonovia in 2024 ist ein Projekt aller beteiligten Fachbereiche gestartet. Eine finale Bewertung des Risikos ist vom konkreten Inhalt des Gesetzesvorhabens abhängig.

Unbeeinflussbare Änderungen oder Anwendungen von Rechtsvorschriften sowie unzureichende Dokumentation von Managemententscheidungen können zu Rechtsstreitigkeiten führen und das Risiko von materiellen Auswirkungen mit sich bringen. Insgesamt ist bei Vonovia die Anzahl an Rechtsstreitigkeiten gering. Neben den Fällen aus dem Kerngeschäft der Wohnungsbewirtschaftung, wie z. B. Beispiel angekündigte Modernisierungsvorhaben oder zur Angemessenheit von Nebenkostenabrechnungen, betreffen sie sonstige operative sowie arbeits- und gesellschaftsrechtliche teils materielle Streitigkeiten, insbesondere im Zusammenhang mit Transaktionen. Zum Ende des Berichtszeitraums 2023 wurde das gelbe, ertragswirksame Risiko **„Materielle Auswirkungen von Rechtsstreitigkeiten“** mit einem erwarteten Schadensvolumen in Höhe von 150-375 Mio. € (2022: 40-150 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 % (2022: 5-39 %) bewertet. Die Hochstufung der Schadenshöhe in 2023 gegenüber der Bewertung im Vorjahr ist in der zusätzlichen Berücksichtigung eines Rechtsstreits mit einem Sozialversicherungsträger begründet. Zur Begrenzung des Risikos erfolgen fortlaufend Analysen der Sachverhalte sowie der aktuellen Situation durch interne und externe Fachexperten sowie die Einbindung der Rechtsabteilung in wesentliche Managemententscheidungen.

Die beiden in 2022 als gelbe, regulatorische Risiken erfassten Risiken **„Nachteilige Ausgestaltung der CO<sub>2</sub>-Steuer“** und **„Ungünstige Wechselkursentwicklung“** wurden in 2023 auf grün zurückgestuft.

Das Risiko **„Nachteilige Ausgestaltung der CO<sub>2</sub>-Steuer“** wurde geändert in **„Deutlicher Anstieg des CO<sub>2</sub>-Preises“**. Da der zu erwartende Anstieg des CO<sub>2</sub>-Preises nun überwiegend in der aktualisierten Planung Berücksichtigung findet, wurde die Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeit von 60-95 % auf 40-59 % verringert und die Bewertung der potenziellen Schadenshöhe von 40-150 Mio. € auf 5-40 Mio. € herabgestuft.

Das Risiko **„Ungünstige Wechselkursentwicklung“** wurde aufgrund der aktuell bereits schwachen schwedischen Krone von gelb auf grün zurückgestuft. Bei unveränderter Schadenshöhe von 40-150 Mio. € wurde die erwartete Eintrittswahrscheinlichkeit für eine weitere negative Entwicklung von 40-59 % auf 5-39 % reduziert.

### **Risiken aus Finanzierung**

Im Bereich der Finanzierung sehen wir zum Jahresende 2023 die nachstehend erläuterten 5 gelben Risiken (2022: 5).

Aus einem eingeschränkten Zugang zum Anleihenmarkt sowie durch eine schlechtere Rating-Bewertung können für Vonovia Refinanzierungs-Risiken entstehen, mit der Folge, dass dadurch ggf. temporär zu wenig Liquidität zur Verfügung steht.

Im Geschäftsjahr 2023 hat Vonovia umfangreiche Maßnahmen zur Refinanzierung erfolgreich umgesetzt. Auch die Rating-Bewertung zeigte sich erwartungsgemäß. Einzelheiten dazu sind im Lagebericht im Kapitel **→ Unternehmen und Aktie** beschrieben. Das im Jahr 2022 als gelbes, ertragswirksames Risiko klassifizierte Finanzierungs-Risiko **„Eingeschränkter Zugang zum Anleihenmarkt“** wurde mit dem vormals als grünes Risiko bewerteten Risiko **„Verlust des BBB+ (S&P) oder A3 (Moody's) Rating“** in 2023 zu einem neuen gelben, ertragswirksamen Risiko **„Höhere Refinanzierungskosten aufgrund eines geänderten Risikoprofils“** zusammengefasst. Die erwartete Schadenshöhe sehen wir zum Ende des Berichtszeitraums bei 375-750 Mio. € und die erwartete Eintrittswahrscheinlichkeit bei 5-39 %. Die höhere Eintrittswahrscheinlichkeit spiegelt die aufgrund von Lieferproblemen, Inflation und damit verbundenen höheren Refinanzierungszinssätzen unter Druck geratene Entwicklung des Immobilienmarktes wieder. In 2022 war das Risiko **„Eingeschränkter Zugang zum Anleihenmarkt“** noch mit einer erwarteten Schadenshöhe von >750 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von <5 % bewertet. Das Risiko **„Verlust des BBB+ (S&P) oder A3 (Moody's) Rating“** war in 2022 mit einer erwarteten Schadenshöhe von 25-100 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von <5 % bewertet.

Durch aktives und frühzeitiges Management der Fälligkeiten bei Refinanzierungen wird dafür gesorgt, dass ein ausgewogenes Fälligkeitenprofil zur Vermeidung von Klumpenrisiken besteht. Vonovia setzt weiterhin alle am Markt gängigen Instrumente der Finanzierung ein und verfügt intern über das Know-how, diese Instrumente zu platzieren. Damit wird eine einseitige Abhängigkeit von bestimmten Finanzierungsarten vermieden. Der Erhalt des Investment-Grade-Ratings hat bei allen strategischen Entscheidungen oberste Priorität. Entsprechend sind wir mit unseren Rating-Agenturen in intensivem Austausch. Für den sehr unwahrscheinlichen Fall, dass eine Refinanzierung über den Kapitalmarkt temporär nicht möglich sein sollte, besteht der Rückgriff auf bestehende freie Kreditlinien.

Ein weiterer Anstieg der Kapitalmarktzinsen kann Risiken für das Wachstum von Vonovia mit sich bringen und dazu führen, dass geplante Investitionen gekürzt, ausgesetzt oder gestrichen werden. Zudem kann eine steigende Zinslast aufgrund einer ungünstigen Zinsentwicklung zu einem geringeren Wachstum oder sogar einem Sinken des Group FFO führen. Da das aktualisierte Zinsniveau in der Planung berücksichtigt wurde, wurde das als gelbes, ertrags-

wirksames Risiko erfasste Finanzierungs-Risiko „**Ungünstige Zinsentwicklung**“ in 2023 gemäß aktueller Einschätzung bei der erwarteten Schadenshöhe zurückgestuft auf 375-750 Mio. € (2022: >750 Mio. €). Die erwartete Eintrittswahrscheinlichkeit blieb unverändert bei 5-39 %. Neben der Diversifizierung der Fremdkapalinstrumente sowie einem ausgeglichenen Fälligkeitenprofil erfolgt die Risikobegrenzung durch eine nachhaltige durchschnittliche Laufzeit/ Zinsbindung von rund 6 Jahren. Zudem stellt die Entschuldung durch Liquiditätsfreisetzung eine Risikobegrenzungsmaßnahme dar.

Vonovia hat aus Anleihen, gesicherten Darlehen und Transaktionen Verpflichtungen, bestimmte Kennzahlen zu berichten und gewisse Covenants einzuhalten. Sollten diese Covenants nicht eingehalten werden oder diese Reporting-Verpflichtungen nicht zeitnah erfüllt werden, können sich für Vonovia Zahlungsverpflichtungen ergeben, und durch neue Finanzierungen könnten zusätzliche negative Ergebnisauswirkungen entstehen. Das gelbe, ertragswirksame Finanz-Risiko „**Nichteinhaltung von Verpflichtungen (aus Anleihen, gesicherten Darlehen, Transaktionen)**“ wurde zum Ende des Berichtszeitraums 2023 mit einer erwarteten Schadenshöhe von >750 Mio. € (2022: >750 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit <5 % (2022: <5 %) bewertet. Um dem Risiko zu begegnen, hat Vonovia standardisierte Prozesse für die Überwachung sowie das Management der Verpflichtungen implementiert.

Durch die zum 1. Juli 2021 in Kraft getretenen Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes durch Absenkung der Beteiligungsschwelle von 95 % auf 90 % und Verlängerung des Beobachtungszeitraums von 5 auf 10 Jahre kann nachträglich eine Grunderwerbsteuerpflicht anfallen. Das gelbe, ertragswirksame Risiko „**Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes wegen Share Deals**“ lag zum Ende des Berichtszeitraums in der Bewertung bei einer erwarteten Schadenshöhe von >750 Mio. € (2022: >750 Mio. €) und bei einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit <5 % (2022: <5 %). Neben einer ständigen Überwachung von Rechtsprechung und Gesetzgebung begrenzt Vonovia das Risiko auch durch Sensibilisierung der Entscheidungsträger im Rahmen von Share Deals. Hierdurch ist die Einbindung der internen Steuerabteilung, die dann den Akquisitionsprozess mit überwacht, sichergestellt.

Im Rahmen der in der Vergangenheit getätigten Akquisitionen ist Goodwill entstanden, da der Kaufpreis über dem Wert des übernommenen Vermögens abzüglich aller Schulden lag. Die „**Werthaltigkeit des bilanziellen Goodwills**“ wird regelmäßig, mindestens jährlich im Rahmen eines Impairmenttests überprüft. Der Goodwill wird einer regelmäßigen Werthaltigkeitsprüfung unterzogen. Hierzu ist der erzielbare Betrag mit dem Buchwert der Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (ZGE) zu vergleichen. Der erzielbare

Betrag der Gruppen von ZGE ist der höhere Betrag aus Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Liegt der Buchwert einer ZGE über dem erzielbaren Betrag, entsteht ein Wertberichtigungsbedarf. Dies kann Auswirkungen auf unsere Covenants haben. Aktuell bewerten wir dieses gelbe, bilanzwirksame Risiko mit einer erwarteten Schadenshöhe von 600-2.400 Mio. € (2022: 600-2.400 Mio. €) und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 40-59 % (2022: 40-59 %). Um dem Risiko entgegenzuwirken, wurde ein laufendes Performance Reporting zur Identifikation und Überwachung von Planabweichungen implementiert. Dies ermöglicht die Einleitung von etwaigen Korrekturmaßnahmen zur Einhaltung der Planung. In diesem Zusammenhang wird durch ein dezidiertes Synergie-Monitoring sichergestellt, dass geplante Synergien aus Akquisitionen auch tatsächlich realisiert werden.

Zum Jahresende 2023 (Vorjahreswerte in Klammern) ergab sich zusammengefasst folgendes Bild der identifizierten Nettorisiken:

### Nettorisiken

Eintrittswahrscheinlichkeit in den nächsten 5 Jahren (in %)	Schadenshöhe in den nächsten 5 Jahren (in Mio. €)				
	5-40	40-150	150-375	375-750	>750
>95					
60-95	1 (2)	0 (2)	1 (0)		
40-59	6 (2)	1 (2)	1 (0)	0 (1)	
5-39	28 (24)	8 (9)	2 (0)	3 (1)	0 (2)
<5	43 (40)	11 (10)	6 (5)	5 (4)	2 (3)
Ertragswirksam	5-40	40-150	150-375	375-750	>750
Bilanzwirksam	80-600	600-2.400	2.400-6.000	6.000-12.000	>12.000
Qualitativ	gering	spürbar	wesentlich	hoch	sehr hoch

### Nachhaltigkeitsrisiken

Neben den genannten gelben Risiken berichtet Vonovia auch über ausgewählte grüne Risiken mit explizitem Nachhaltigkeitsbezug, um der wachsenden Bedeutung dieser Risikobetrachtung Raum zu geben:

#### Risiken aus dem Bereich Umwelt (Environment)

Die Berücksichtigung von Klimaaspekten spielt – analog zum wachsenden Stellenwert in der Gesellschaft – im Geschäftsmodell und in der Strategie von Vonovia eine immer größere

Rolle. Daraus resultierende transitorische Klimarisiken beschreiben die Auswirkungen, die aufgrund des Wandels hin zu einem nachhaltigen Wirtschaftssystem für Unternehmen resultieren können. Vonovia hat sich zur Erreichung ihres Klimapfads und den damit verbundenen regulatorischen Anforderungen ein Intensitätsziel von einer Reduktion um rund 35 % der THG-Emissionen bis 2030 im Vergleich zum Jahr 2021 im deutschen Portfolio gesetzt. An diesem Klimaziel halten wir, trotz eingeschränkter Investitionen in Modernisierung und Neubau im kommenden Jahr, unverändert fest. Daher bewerten wir auch weiterhin das **„Risiko einer Nichteinhaltung des Klimapfads“** mit einer geringen (2022: geringen) Schadenshöhe und sehen dies als unwahrscheinlich (2022: unwahrscheinlich) an.

Darüber hinaus können Krisensituationen oder Katastrophen wie Überschwemmungen, Erdbeben, Extremwetterereignisse o. ä. Auswirkungen auf unseren Immobilienbestand haben und ein spezifisches Krisenmanagement erforderlich machen. Solche physischen Klimarisiken haben ihre Ursache in längerfristigen Verschiebungen der allgemeinen klimatischen Bedingungen. Das entsprechende **„Risiko der Betriebskontinuität in Katastrophen-/Krisensituationen“** bewerten wir mit einer Schadenshöhe von 5-40 Mio. € (2022: 5-40 Mio. €) und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 % (2022: 5-39 %). Zur Analyse und Bewertung möglicher langfristiger (d. h. über den üblichen Betrachtungszeitraum des Risikomanagements von fünf Jahren hinausgehender) Folgewirkungen des Klimawandels haben wir ein Klimarisikotool entwickelt, über das die international anerkannten Klimawandelszenarien des Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) abgebildet werden.

Die transitorischen und physischen Klimarisiken können sich potenziell negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken und zu einer erhöhten Schätzungsunsicherheit im Rahmen der Bilanzierung beitragen. Aktuell sehen wir für den vom Risikomanagement betrachteten Zeitraum keine nennenswerten, unmittelbaren (2022: keine nennenswerten, unmittelbaren) Risiken bedingt durch den Klimawandel, wie z. B. durch Extremwetterlagen wie Starkregen mit Überschwemmungspotenzial. Damit verbunden ergeben sich für Vonovia nach aktuellem Kenntnisstand der künftigen Entwicklungen keine bilanziellen Folgen. Dies betrifft u. a. die Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Nutzungsdauern, die Werthaltigkeit von Vermögenswerten und Rückstellungen für Umweltrisiken, für die sich kein wesentlicher Anpassungsbedarf ergibt (siehe → **Umweltbelange**).

Bei der Entwicklung neuer nachhaltiger Geschäftsfelder im Segment Value-add – insbesondere im Bereich erneuerbarer Energien – können sich Risiken aus der Konzeptionierung und Umsetzung der Geschäftsmodelle ergeben. Ebenso können sich Beschaffungspreise anders entwickeln als

erwartet. Aktuell bewerten wir dieses **„Beschaffungspreis-Risiko im Bereich unserer Energiedienstleistungen“** mit einer Schadenshöhe von 40-150 Mio. € (2022: 40-150 Mio. €) und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von <5 % (2022: <5 %). Mit Bezug auf den geplanten **„Ausbau erneuerbarer Energien durch Photovoltaik“** bewerten wir die Risiken hierzu mit einer geringen (2022: geringen) Schadenshöhe und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 % (2022: 5-39 %).

#### **Risiken aus dem Bereich Soziales (Social)**

Vonovia hat aufgrund ihrer Insourcing-Strategie – insbesondere im brancheninternen Vergleich – einen hohen Bedarf an qualifizierten Fachkräften. Fehlende Nachbesetzungen könnten zu ausbleibendem Wachstum, Qualitätseinschränkungen und geringerer Kundenzufriedenheit sowie steigenden Kosten durch den Einsatz von Subunternehmern führen. Aufgrund wirksamer Strategien für Recruiting und Retention bewerten wir das Risiko **„Fachkräftemangel“** mit einer Schadenshöhe von 5-40 Mio. € (2022: gering) und sehen den Eintritt als unwahrscheinlich (2022: unwahrscheinlich) an.

Durch die **„Nichteinhaltung von gesetzlichen Regelungen zum Arbeitsschutz und Arbeitssicherheitsmanagement“** können nachteilige Auswirkungen für Vonovia und ihre Mitarbeiter entstehen. Aktuell bewerten wir diese Risiken mit einer wesentlichen (2022: wesentlichen) Schadenshöhe, sehen diese jedoch als sehr unwahrscheinlich (2022: sehr unwahrscheinlich) an.

Analog dazu bewerten wir auch das Risiko **„Gefährliche Materialien“**, was insbesondere potenzielle Gesundheitsrisiken für Mieter, Mitarbeiter und Dritte durch die unsachgemäße Verwendung oder Entsorgung von gefährlichen Materialien (z. B. Asbest) umfasst, aufgrund der klar festgelegten Prozesse und Vorgaben mit einer geringen Schadenshöhe (2022: geringe) und sehen diese als unwahrscheinlich (2022: unwahrscheinlich) an.

**„Risiken durch Verstöße gegen Bestimmungen von vertraglichen Sonderrechten (Sozialchartas)“**, die den Mieterschutz betreffen und damit das Ziel **„Wohnen zu fairen Preisen“** beeinträchtigen, bewerten wir mit einer wesentlichen Schadenshöhe von 150-375 Mio. € (2022: 150-375 Mio. €) und sehen diese jedoch als sehr unwahrscheinlich (2022: sehr unwahrscheinlich) an.

Die jährliche finanzielle Belastung (in Form von Nebenkosten) kann für Mieter durch externe Einflüsse wie Preissteigerungen und veränderte Rahmenbedingungen deutlich steigen. Aufgrund der anhaltenden Kriegssituation in der Ukraine sind gesicherte Marktprognosen schwer möglich. Aufgrund bereits greifender Maßnahmen gehen wir für das Risiko **„Steigende Energiekosten“** mittlerweile von einer unwahrscheinlichen (2022: sehr wahrscheinlichen) Eintritts-

wahrscheinlichkeit sowie einer geringen (2022: geringen) Schadenshöhe aus.

### **Risiken aus dem Bereich Unternehmensführung (Governance)**

Am 7. März 2023 haben Ermittlungsbehörden bei Vonovia Unterlagen sichergestellt, da zum Schaden von Vonovia der Verdacht von mutmaßlich problematischen Vorgängen bei der Vergabe von Aufträgen an Nachunternehmer besteht. Auch wenn noch keine finalen Ermittlungsergebnisse vorliegen, geht Vonovia von einem funktionierenden und wirksamen Compliance-Management-System aus. Die Risikobewertung von „Bestechung und Korruption“ hat sich daher gegenüber dem Vorjahr nicht geändert und verbleibt bei einer sehr unwahrscheinlichen Eintrittswahrscheinlichkeit sowie geringen Schadenshöhe.

Für Vonovia besteht das „**Risiko des Verlusts der Grundlage nachhaltiger Finanzierungen**“. Nachhaltige „grüne“ Finanzierungen gewinnen zunehmend an Relevanz. Sollte Vonovia z. B. Nachhaltigkeitsziele nicht einhalten, könnte die Grundlage für diese Finanzierungen gefährdet sein. Aktuell bewerten wir dieses Risiko mit einer Schadenshöhe von 150-375 Mio. € (2022: 375-750 Mio. €) und einer Eintrittswahrscheinlichkeit <5 % (2022: <5 %).

Darüber hinaus können sich für Vonovia „**Risiken aus der Nichterfüllung gesetzlicher Anforderungen und Investoren- oder Analystenerwartungen zur sich weiterentwickelnden Nachhaltigkeitsberichterstattung**“ ergeben. Aktuell bewerten wir dieses Risiko mit einer spürbaren (2022: spürbaren) Schadenshöhe, sehen dies jedoch als sehr unwahrscheinlich (2022: sehr unwahrscheinlich) an.

## **Aktuelle Einschätzung wesentlicher Chancen**

### **Beurteilung der inhärenten Chancen im Geschäftsmodell**

Im Rahmen seiner Strategiefestlegung sowie Mittelfristplanung hat Vonovia Ertragspotenziale identifiziert. Die dafür zugrunde gelegten Annahmen zu den umfeld- und marktbezogenen Faktoren sowie zum operativen Geschäft bergen Abweichungswahrscheinlichkeiten. Diese Abweichungen sind nicht nur in negativer Hinsicht möglich (Risiken). Es kann auch zu vom Plan abweichenden vorteilhaften Geschäftsentwicklungen (Chancen) kommen. Losgelöst von den ökonomischen Chancen ergeben sich auch Chancen im Sinne der originären Nachhaltigkeitszielsetzung über die in der Unternehmensplanung verarbeiteten Initiativen hinaus. Insgesamt haben sich die Chancen gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert.

### **Strategiebedingte Chancen**

Der Kern der Unternehmensstrategie von Vonovia besteht in der langfristigen Vermietung von zeitgemäßem und bezahlbarem Wohnraum, dem Schaffen von neuem Wohnraum, der Verbesserung der Lebensqualität der Kunden und einer deutlichen Reduzierung der über unsere Immobilien entstehenden THG-Emissionen. Wir betreiben unser Geschäftsmodell unter Berücksichtigung der für uns relevanten Megatrends (Urbanisierung/Wohnraummangel, demografischer Wandel, Klimaschutz) und der Nutzung von Skaleneffekten: Über die Bewirtschaftung von größeren zusammenhängenden Beständen können wir nicht nur Wohnungen besonders ökonomisch bewirtschaften, sondern uns auch an den gesellschaftlichen Aufgaben wirksam beteiligen – so vor allem an der Reduzierung des Wohnraummangels in den Ballungszentren und am Erreichen der Klimawende. Sollte der gesellschaftliche Druck auf die Lösungen der gesellschaftlichen Aufgaben weiter steigen, könnten sich auch die Voraussetzungen für die Umsetzung unseres Geschäftsmodells weiter verbessern.

Gemäß dem Klimaschutzgesetz soll Deutschland bis 2045 treibhausgasneutral sein. Über einen auf aktuelle Energie- und Materialstandards ausgerichteten Wohnungsneubau bzw. über energetische Modernisierungen können und wollen wir wesentlich zur Verbesserung der THG-Bilanz beitragen. Wir haben uns auf einen **Klimapfad** verpflichtet, über den wir unseren Bestand bis 2045 nahezu treibhausgasneutral bewirtschaften können. Wohnraum mit positiven energetischen Werten schont nicht nur das Klima, sondern reduziert auch die Heizkosten. Dies erhöht seine Attraktivität für unsere Kunden. Zudem steigert die verbesserte Substanz den Wert der Immobilien. Sollten wir auf unserem Klimapfad schneller als geplant vorankommen, kann sich das entsprechend positiv auf die Ertrags- und Wertentwicklung auswirken.

Der emissionsarme Um- bzw. Neubau von Gebäuden ist mit hohen Investitionen verbunden. Hier kommt uns zugute, dass die energetische Optimierung unseres Wohnungsbestands bereits seit 2017 Kern unserer Klimastrategie ist. Die Modernisierungs- bzw. Sanierungsquote lag seitdem immer über deutschem Durchschnitt. Um die Kosten möglichst gering zu halten, nutzen wir **Innovationen** (z. B. Energiesprung) und setzen in der Umsetzung auf bewährte Quartiersansätze (Urban Quarters). Über effiziente Bauweisen und den Einsatz von nachhaltigen, ökologischen Baustoffen reduzieren wir Bauzeiten und schonen Ressourcen. Sollten sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Zinsen, Förderungsbedingungen, Baupreise) verbessern, könnten wir unsere Möglichkeiten im Bereich emissionsarmer Um- bzw. Neubau von Gebäuden noch stärker mit entsprechend positiver Auswirkung auf die Vermietungserlöse einbringen.

Auf dem Weg zu klimaneutralen und lebenswerten Quartieren sehen wir für uns Chancen aus der gezielten digitalen Vernetzung von Strom, Wärme und Mobilität. Für die erfolgreiche Umsetzung der sogenannten **Sektorenkopplung** verfügt unser Unternehmen mit seinen zusammenhängenden Beständen über sehr gute Voraussetzungen. Wir kooperieren dafür mit einschlägigen Forschungsreinrichtungen und setzen erfolgreich Pilotprojekte um. Die Realisierung des Konzepts der vernetzten Quartiersversorgung in größerem Umfang könnte schneller als erwartet erfolgen. Dies hätte entsprechend positive Folgen für die langfristige Ertragsentwicklung.

Relevante Chancen ergeben sich für uns auch aus dem Ausbau **erneuerbarer Energien**, das heißt aus dem direkten Verkauf von Grünstrom an unsere Mieterinnen und Mieter sowie der Produktion (und dem Verkauf) von Strom aus erneuerbaren Quellen in unseren Liegenschaften. Im Zuge dessen forcieren wir u. a. den Ausbau von Photovoltaik-Programmen und den Verkauf von Strom an die Mieterinnen und Mieter (Mieterstrom). Mit den Photovoltaik-Anlagen ergibt sich die Möglichkeit einer Verknüpfung mit der Wärmeversorgung (Wärmepumpen). Die Umsetzung der Konzepte eigenerzeugter Energie könnten schneller realisiert werden als geplant mit entsprechend positiven Auswirkungen auf die Ertragslage. Das zwischen Vonovia und RWE Supply & Trading geschlossene Power Purchase Agreement ermöglicht alternative Wege der Energieerzeugung und -beschaffung und eröffnet weitere Wachstumspotenziale. Die Laufzeit des Power Purchase Agreements (PPA) ist zunächst auf ein Jahr ausgelegt. Der Strom wird aus dem Onshore-Windpark Wust-Fischbeck bei Stendal stammen. Damit hat Vonovia als eines der ersten Wohnungsunternehmen einen PPA für Grünstrom abgeschlossen. Die Lieferung des grünen Stroms erfolgt seit Januar 2024. Erzeugt wird der Strom in zehn Windkraftanlagen.

Forschungsdaten zur voraussichtlichen demografischen Entwicklung lassen den Schluss zu, dass das **Bevölkerungswachstum** in Deutschland und Teilen Europas in den kommenden Jahren anhält. Ein zentraler Wachstumstreiber ist die Zuwanderung. Damit wird die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum weiterhin hoch bleiben bzw. weiterwachsen. Aus heutiger Sicht ist absehbar, dass der grundsätzliche Wohnraumbedarf weder kurz- noch mittelfristig vollständig durch den allgemeinen Neubau abgedeckt werden kann. Daraus ergeben sich für uns unmittelbar Chancen für das Vermietungs- sowie das Development- und Neubaugeschäft.

Der **demografische Wandel** hin zu einer alternden Gesellschaft schreitet voran und wird zunehmend spürbar. Die Nachfrage nach altersgerechtem und bezahlbarem Wohnraum dürfte in den kommenden Jahren weiter zunehmen. Damit verbinden sich Chancen aus der altersgerechten

Modernisierung unserer Wohnungen und der Investition in neue innovative Wohnkonzepte. Es ist zu erwarten, dass dies mit einem weiteren Mietwachstum einhergeht.

Zur Bewältigung der gesellschaftlichen Herausforderungen strebt die Politik auch die Verbesserung der **Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt** an. Der Koalitionsvertrag der aktuellen Regierung stellte sowohl Initiativen zu einer erheblichen Steigerung von bezahlbarem Wohnraum durch Neubau als auch eine möglichst klimaneutrale Transformation des bereits vorhandenen Immobilienbestands in Aussicht. Die Umsetzung der Vorhaben gerät gegenwärtig ins Stocken – mit spürbaren Beeinträchtigungen für die Wohnungsmärkte (Neubaurückgang, wachsender Wohnungsnotstand). Sobald sich hier kurzfristige Lösungen im Sinne verbesserter Förderbedingungen und Preisentwicklungen finden, ergeben sich auch für uns entsprechende Chancen.

Der **Kapitalbedarf** zur Lösung der wohnungswirtschaftlichen Aufgaben ist ohne privatwirtschaftliche Beteiligung nicht zu decken. Und so ist die Politik zunehmend gefordert, ein Investitionsklima zu schaffen, das langfristig orientierte Eigen- und Fremdkapitalgeber ermutigt, erhebliche Mittel in die Wohnimmobilienmärkte zu investieren. Zu einem positiven Investitionsklima zählt auch, die erforderlichen ökologischen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen ökonomisch gestaltbar zu machen, zusätzliches Bauland bereitzustellen, Regulierung abzubauen und die Akzeptanz privatwirtschaftlicher Immobilieninvestoren im Allgemeinen zu fördern. Mit der steigenden Akzeptanz von langfristig ausgerichteten Kapitalgebern für die Projekte im deutschen Wohnungsbau dürften sich weitere Entwicklungschancen für Vonovia ergeben.

Mit unserer Bewirtschaftungsplattform verfolgen wir ein effizientes und jederzeit skalierbares Geschäftsmodell. Es eignet sich somit auch für die Bewirtschaftung neuer Bestände, die wir über **Akquisitionen** in unser Portfolio aufnehmen. Vonovia verfolgt Akquisitionen auf opportunistischer Basis vor dem Hintergrund aktueller Rendite- und Finanzierungsmöglichkeiten. Bei verbesserten Rahmenbedingungen besteht die Chance auf eine positive Beeinflussung der Geschäftsentwicklung durch Wiederaufnahme von Akquisitionen.

Die Zufriedenheit unserer Kunden ist eng gekoppelt an die Leistung und die Motivation unserer **Mitarbeiter** in der Kundenbegleitung. Unsere Unternehmensstrategie stellt auch auf die Weiterentwicklung von Mitarbeitern und Mitarbeiterzufriedenheit ab. Wir nutzen neue Personalentwicklungskonzepte und gestalten aktiv die Neubesetzung von Stellen. Ziel ist es, die Frauenquote im Bereich der ersten und zweiten Führungskräfteebene zu erhöhen. Insgesamt können sich für Vonovia weitere Chancen durch die mit der Diversity einhergehenden Vorteile sowie durch Verbesse-

rung der Attraktivität als Arbeitgeber ergeben, die in erhöhter Produktivität und geringeren PersonalfLUktuationskosten bestehen.

### Umfeld- und marktbezogene Chancen

Die Wohnungswirtschaft wird in erheblichem Maß von den gesellschaftlichen Trends beeinflusst. Ein wesentlicher Trend ist die Tendenz der Bevölkerung, aus den ländlichen Regionen in die Ballungsräume zu ziehen. Hier ist die Infrastruktur gut ausgebaut und das Angebot zur Gesundheitsversorgung umfassend. Hier sind die Wege zur Arbeit kurz und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung vielfältig. Gemäß Analysen des Statistischen Bundesamts ist zu erwarten, dass die **Binnenwanderung hinein in die Ballungszentren** in den nächsten Jahren unverändert anhält. Die aktuell verlangsamte Bautätigkeit wird voraussichtlich dazu führen, dass in den Ballungsräumen das Ungleichgewicht zwischen Wohnraumangebot und Wohnraumnachfrage weiter zunimmt. So wird auf die nächsten zwanzig Jahre gleichbleibend ein Bau von 350.000 bis 400.000 Wohneinheiten notwendig sein. Die urbane Wohnungsknappheit könnte durch Zuwanderungseffekte aus den weltweiten Krisenregionen und die Tendenz zu kleineren Haushaltsgrößen zusätzlich verstärkt werden.

Aufgrund des Arbeitskräfte- und Fachkräftemangels hat sich die Bundesregierung als Ziel gesetzt, die Immigration aus Nicht-EU-Staaten gezielt zu fördern. Die Bundesagentur für Arbeit geht davon aus, dass ca. 400.000 Einwanderer pro Jahr benötigt werden, um die aufgrund der demografischen Veränderungen entstehenden Lücken auf dem Arbeitsmarkt zu schließen. Dies würde gemäß dem Institut der Deutschen Wirtschaft zur Folge haben, dass mittelfristig bis zu 308.000 Wohnungen jährlich fehlen.

Von diesen Entwicklungstendenzen kann unser Unternehmen stark profitieren: Wir konzentrieren uns mit unserem Immobilienbestand vorwiegend auf kleine und mittlere Wohnungsgrößen in den Metropolregionen. Damit sind wir mit dem richtigen Angebot an den richtigen Orten. Der zunehmenden Verknappung von bezahlbarem Wohnraum können wir zudem durch unser Development- und Neubaugeschäft entgegenwirken (to sell und to hold). Voraussetzung dafür ist, dass sich die wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen bzw. die Voraussetzungen für Investitionen verbessern. Dies ist ohne Deregulierungsmaßnahmen und die Bereitstellung zusätzlichen Baulands nicht erreichbar, wodurch sich wiederum Chancen für Vonovia ergeben könnten.

### Chancen aus der operativen Geschäftstätigkeit

Vonovia bewirtschaftet seine Wohnungsbestände bundesweit mit standardisierten Systemen und Prozessen. Unsere **Bewirtschaftungsplattform** wurde in den vergangenen

Jahren Schritt für Schritt verbessert und arbeitet heute hoch-effizient: Die Leerstandsquote ist sehr niedrig. Die Bewirtschaftungskosten je Wohneinheit konnte über die Jahre erheblich gesenkt werden. Die Kundenzufriedenheit stieg im selben Zeitraum spürbar an. Zusammen mit dem Angebot von wohnungsnahen Dienstleistungen und einem aktiven Quartiersmanagement bieten wir unseren Kunden ein Leistungspaket, das auf dem Wohnungsmarkt äußerst wettbewerbsfähig ist.

Wir verfügen über eine eigene Handwerkerorganisation (VTS). Sie übernimmt für einen Teil unserer Wohnimmobilien Reparatur-, Instandhaltungs- und Wartungsleistungen. Weitere Handwerkerleistungen kaufen wir zu. In den kommenden Jahren wollen wir den Anteil der Eigenleistung durch unsere Handwerkerorganisation bei Gebäude- und Wohnungsmodernisierungen sowie den Bau neuer Gebäude kontinuierlich ausbauen. Aufgrund des Fachkräftemangels und der Verfügbarkeit entsprechender Kapazitäten wollen wir den Leistungsumfang zudem auf alle Arten von technischen Maßnahmen erweitern und damit die Wertschöpfung aus diesen Leistungen zu Vonovia überführen. Dies wird durch entsprechende personalwirtschaftliche Konzepte unterstützt.

Dazu gehört auch die Operationalisierung und schnelle Realisierung unserer PV- und Mieterstromkapazitäten, für die wir entsprechende Personalressourcen aufbauen, um das notwendige Know-how sicherzustellen. Über eigene Mieterstrom- und Wärmepumpentarife und ein hohes Potenzial an verfügbaren Dachflächen können operative Ertragschancen für das Unternehmen eröffnet und ein relevanter Beitrag zur Energie- bzw. Klimawende geleistet werden.

Über das **Value-add-Geschäft** bieten wir unseren Kunden Dienstleistungen, die in engem Bezug zum Vermietungsgeschäft stehen. Auch hier können sich entlang der Wertschöpfungskette Opportunitäten mit zusätzlichem Ertragspotenzial ergeben – sei es durch das eigene Aufsetzen innovativer Angebote, sei es durch Akquisition von Start-ups oder anderen Unternehmen. Im Value-add-Geschäft können sich sowohl durch den Einstieg ins B2B-Geschäft als auch durch die Ausweitung der bestehenden Geschäftsmodelle auf Vonovia fremde Kundengruppen zukunftssträchtige Chancen ergeben.

Parallel zum Ausbau der bestehenden wohnungsnahen Dienstleistungen (auch im Wege eines möglichen Drittgeschäfts) sehen wir über die Digitalisierung Potenziale, die Kunden noch stärker, z. B. durch Kundenbindungsprogramme, Kommunikationsplattformen oder Vernetzungen an unser Geschäftsmodell zu binden.

Aus der **Digitalisierung** ergeben sich für die Immobilienwirtschaft und damit auch für Vonovia erhebliche Entwicklungs-

möglichkeiten – sowohl technologisch als auch in Bezug auf die Optimierung von Prozessen. Wir investieren weiterhin konsequent in die Erprobung und den Ausbau der neuen Technologien. Zwei Schwerpunktfelder sind „künstliche Intelligenz“ und „Robotics“.

Wir erwarten Chancen aus dem konsequenten Ausrollen von Konzepten wie „predictive maintenance“ (vorausschauende Wartung), „process-automation“ (Automatisierung von Geschäftsprozessen), „building information modeling“ (digitales Modellieren von Immobilienprojekten), „home-automation“ (Aufsetzen smarter Informationssysteme bzw. Schnittstellen beim Kunden) sowie einer engeren digitalen Verbindung zum Kunden. Ein wichtiger Baustein für die Umsetzung unserer digitalen Strategie ist der digitale Twin. Er spiegelt in Zukunft jedes unserer Gebäude mit all seinen unterschiedlichen Systemen und ermöglicht so eine optimale Bewirtschaftung.

Durch „predictive maintenance“ beispielsweise können zukünftig potenzielle Schäden an Aufzügen oder Heizungen rechtzeitig erkannt und vermieden werden. Smart-Home-Systeme sorgen dafür, dass Mieter ihre Energiekosten bewusst steuern können. Digitale Kommunikationsplattformen können den Dialog mit den Mietern verbessern, aber auch eine Bindung an das Unternehmen und innerhalb des Quartiers unterstützen. Diese Chancen aus der Digitalisierung für das operative Geschäft sollen auch auf und über die Kundenzufriedenheit wirken. Gezielte Akquisitionen sowie die Kooperation mit entsprechenden Start-ups entlang der Wertschöpfungskette zur weiteren Implementierung digitaler Lösungen innerhalb der Prozesse, aber auch an den Schnittstellen, können für Vonovia weitere Ertragspotenziale und Know-how-Potenziale eröffnen.

Ein Faktor, den Vonovia nicht selbst in der Hand hat, der aber für die erfolgreiche und vor allem effiziente Umsetzung von Vorhaben von Bedeutung ist, ist die Digitalisierung der öffentlichen Verwaltung. Die Verschlinkung von Verwaltungsprozessen könnte durch Genehmigung von Bauanträgen das Development- und Neubaugeschäft von Vonovia beschleunigen und damit positiv beeinflussen.

### **Finanzielle Chancen**

Vonovia hat in den vergangenen Jahren die guten Konditionen am Kapital- und Bankenmarkt für den Aufbau einer sehr stabilen Kapitalstruktur genutzt. Wir verfügen heute über ein breites Finanzierungsinstrumentarium, das ausgewogen und langfristig stabil ist. Dies spiegelt sich in einer anhaltend hohen Bonität wider. Die jüngsten Anleiheemissionen haben gezeigt, dass unser Unternehmen auch in einem schwierigen Kapitalmarktumfeld unverändert gute Möglichkeiten hat, anstehende **(Re-)Finanzierungen** erfolgreich zu realisieren bzw. sich erforderliche Liquidität zu beschaffen. Das nach

wie vor hohe Vertrauen der Kapitalgeber bestätigen wir in dieser Phase mit besonderer Kapitaldisziplin und einer vorausschauenden Kapitalstrukturpolitik. Gemeinsam mit unserer seit vielen Jahren verfolgten Diversifizierungsstrategie bei der Liquiditätsbeschaffung bieten sich im aktuellen Kapitalmarktumfeld weiterhin Chancen zur Optimierung der Struktur und der Konditionen unserer finanziellen Verbindlichkeiten.

Steigende Inflationsraten und Zinsen machten es zuletzt erforderlich, unsere Investitionen neu auf ihre Rentabilität hin zu überprüfen. Das weitere Verfolgen unserer Nachhaltigkeitsziele stand dabei außer Frage. In der Konsequenz richten wir unser Augenmerk gegenwärtig verstärkt auf eine Finanzierung aus eigenen Mitteln (**Innenfinanzierung**). Um die entsprechenden Mittel zu generieren, setzen wir unser angekündigtes Verkaufsprogramm ausgewählter Portfoliobestände fort. Daneben erschließen wir auch neue Finanzierungsquellen. Dazu zählen Private-Equity-Joint-Ventures, bei denen langfristige Investoren an ausgewählten Beständen Minderheitsanteile erwerben, auf die wir eine Rückkaufoption haben. Auch die intensivierten Veräußerungsanstrengungen bei den Developmentprojekten werden positiv auf die Innenfinanzierungskraft wirken. Insgesamt könnten die gestärkten Innenfinanzierungspotenziale opportunistische Investitionsentscheidungen erlauben, um die Profitabilität insgesamt zu erhöhen bzw. verstärkte Nachhaltigkeitsinitiativen und Ertragspotenziale zu verfolgen.

Mit der Stärkung des Eigenkapitalanteils und der Fokussierung auf die Innenfinanzierung haben wir eine optimale Kapitalallokation erreicht. Sie ist ein bedeutender Werttreiber, der die Möglichkeiten der renditeorientierten nachhaltigen Investitionen eröffnet.

Eine Stärkung unserer finanziellen Position, die Erhöhung der Rentabilität unserer (Nachhaltigkeits-)Investitionen sowie der Ausbau unseres Marktanteils in den Metropolregionen könnten sich positiv auf die Beurteilung durch unsere Kapitalgeber und der **Rating**-Agenturen auswirken und somit unsere attraktiven Finanzierungsoptionen weiter verbessern.

Unsere Investments in bezahlbaren Wohnraum sind mit einem weitestgehend konjunkturunabhängigen Cashflow verbunden. Die damit verbundene Stabilität bietet uns die Chance, unsere finanziellen Verbindlichkeiten auch in Zeiten ökonomischer oder politischer Krisen vergleichsweise sicher erfüllen zu können. Dies wird insbesondere dadurch nachgewiesen, dass auch im durch den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine und dem durch gestörten Lieferketten beeinflussten Jahr 2022 keine nennenswerte Erhöhung der – ohnehin niedrigen – Mietausfallquote zu beobachten ist.

# Prognosebericht

## Geschäftsausblick 2024

Die Prognose wurde in Übereinstimmung mit den im Konzernabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen und den im Lagebericht an anderer Stelle beschriebenen Bereinigungen (Anpassungen) vorgenommen. In der Prognose berücksichtigen wir keine größeren Akquisitionen von Immobilienbeständen.

Unsere Prognose für 2024 basiert auf der für den Gesamtkonzern Vonovia ermittelten und aktualisierten Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung sowie mögliche Chancen und Risiken berücksichtigt. Sie bezieht außerdem die wesentlichen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die für die Immobilienwirtschaft relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren sowie unsere Unternehmensstrategie mit ein. Diese sind in den Kapiteln → [Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche](#) und → [Grundlagen des Konzerns](#) beschrieben. Darüber hinaus bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen (siehe → [Chancen und Risiken](#)).

Wir gehen davon aus, dass sich für Vonovia und unsere Kunden die Preissteigerungen insbesondere auf den Bau- und Rohstoffmärkten weiterhin moderat bemerkbar machen werden. Diese werden sich unmittelbar auf die Nebenkosten auswirken, aber auch mittelbar durch allgemeine Preissteigerungen auf alle Bereiche der Wirtschaft. Wir erwarten zudem weiterhin ein hohes Preisniveau bei Baustoffen, welches sich auch auf unsere Bauprojekte auswirken wird. Ein unverändert hohes Zinsniveau und Inflation führen weiterhin zu einer erhöhten Volatilität an den Eigen- und Fremdkapitalmärkten. Die gesamtwirtschaftliche Lage und Entwicklung unterziehen wir deshalb fortlaufend einer intensiven Bewertung, insbesondere mit Blick auf die Renditeanforderungen bei Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen.

Für unser Kerngeschäft **Rental** erwarten wir einen EBITDA-Beitrag in etwa auf Vorjahresniveau. Im Jahresvergleich werden organische Mietsteigerung und damit verbundene steigende Mieteinnahmen durch einen höheren Mietabgang

infolge des verkaufsbedingt geringeren Portfolios kompensiert. Für das Segment **Value-add** gehen wir für 2024, im Wesentlichen getrieben durch das Wieder-Hochfahren unserer Investitionstätigkeit, von einem starken Anstieg des Adjusted EBITDA aus. Einen starken Anstieg des EBITDA-Beitrages prognostizieren wir ebenso für das **Development**-Segment, der in einem Anstieg der Nachfrage nach neu gebauten Eigentumswohnungen begründet liegt. Abhängig von der weiteren Entwicklung der Nachfrage nach Bestandswohnungen, nehmen wir für das Segment **Recurring Sales** ein Adjusted EBITDA leicht über dem Vorjahresniveau an. Das Segment **Pflege** wurde mit Abschluss des Geschäftsjahres 2023 als aufgebener Geschäftsbereich ausgewiesen und wird daher in der Prognose 2024 nicht mehr berücksichtigt. Auf Konzernebene erwarten wir daher für 2024 insgesamt ein **Adjusted EBITDA Total** in etwa auf Vorjahresniveau.

Das in den letzten beiden Jahren gestiegene Zinsniveau führt zu einem deutlichen Anstieg der Fremdkapitalkosten und des damit verbundenen bereinigten Nettofinanzergebnisses. Bei stabilen planmäßigen Abschreibungen gehen wir daher von einem **Adjusted EBT** leicht unter Vorjahresniveau aus.

Insbesondere durch verstärkte Investitionen in unseren Immobilienbestand gehen wir für 2024 von einem Anstieg unserer **Investitionstätigkeit** aus. Darüber hinaus erwarten wir eine weitere Steigerung unseres Unternehmenswerts und damit einen leichten Anstieg des **EPRA NTA pro Aktie** vor Berücksichtigung weiterer marktbedingter Veränderungen der Immobilienwerte.

Die für das Geschäftsjahr 2024 geplanten Werte der einzelnen gewichteten Zielgrößen ergeben für den **Nachhaltigkeits-Performance-Index** eine normierte Prognose von 100%.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der von uns prognostizierten Steuerungskennzahlen sowie deren Zielerreichung im Geschäftsjahr 2023.

	Ist 2022	Prognose 2023	Prognose 2023 Zwischenbericht Q3 2023***	Ist 2023
Segmenterlöse Total (inkl. aufgebener Geschäftsbereiche)	6,3 Mrd. €	6,4-7,2 Mrd. €	moderat unter Vorjahr	5.638,1 Mio. €
<b>Adjusted EBITDA Total (inkl. aufgebener Geschäftsbereiche)</b>	<b>2.763,1 Mio. €</b>	<b>2,6-2,85 Mrd. €</b>	<b>unteres Ende 2,6-2,85 Mrd. €</b>	<b>2.652,4 Mio. €</b>
<b>Group FFO (inkl. aufgebener Geschäftsbereiche)</b>	<b>2.035,6 Mio. €</b>	<b>1,75-1,95 Mrd. €</b>	<b>Mitte 1,75-1,95 Mrd. €</b>	<b>1.847,1 Mio. €</b>
Group FFO pro Aktie (inkl. aufgebener Geschäftsbereiche)*	2,58 €	ausgesetzt	Mitte 2,15-2,39 €	2,29 €
<b>EPRA NTA pro Aktie**</b>	<b>57,48 €</b>	<b>ausgesetzt</b>	<b>ausgesetzt</b>	<b>€46,82</b>
<b>Nachhaltigkeits- Performance-Index****</b>	<b>103 %</b>	<b>-100 %</b>	<b>105-110 %</b>	<b>111 %</b>
Mieteinnahmen	3.168,1 Mio. €	3,15-3,25 Mrd. €	oberes Ende 3,15-3,25 Mrd. €	3.253,4 Mio. €
Organische Mietsteigerung	3,3 %	über Vorjahr	3,7-3,8 %	3,8 %
Modernisierung/Bestandsinvestitionen	837,4 Mio. €	-0,5 Mrd. €	-0,5 Mrd. €	470,8 Mio. €
Neubau/Nachverdichtung	607,1 Mio. €	-0,35 Mrd. €	-0,35 Mrd. €	291,2 Mio. €
Anzahl verkaufter Einheiten Recurring Sales	2.710	3.000-3.500	ausgesetzt	1.590
Verkehrswert Step-up Recurring Sales	38,8 %	-25 %	ausgesetzt	33,4 %

\* Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.

\*\* Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

\*\*\* Wie berichtet inkl. Pflege Segment und Rohertrag Development to hold.

\*\*\*\* Bis einschließlich 2022 exkl. Deutsche Wohnen. Prognose 2023 inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segment Pflege und SYNZIA).

Die Prognose für das Geschäftsjahr 2024 erfolgt auf Basis des angepassten Steuerungssystems sowie ohne Berücksichtigung aufgebener Geschäftsbereiche.

	Ist 2023	Prognose 2024
Adjusted EBT	1.866,2 Mio. €	1,70-1,80 Mrd. €
Adjusted EBITDA Total	2.583,8 Mio. €	2,55-2,65 Mrd. €
EPRA NTA pro Aktie*	€46,82	ausgesetzt
Nachhaltigkeits- Performance-Index	111 %	100 %
Mieteinnahmen	3.253,4 Mio. €	-3,3 Mrd. €
Organische Mietsteigerung	3,8 %	3,4-3,6 %
Zusätzlicher Mietsteige- rungsanspruch**	1,8 %	>2 %

\* Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

\*\* Für Deutschland: Zusätzliche rechtlich garantierte Mietsteigerung auf Wohnungsebene im Verhältnis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) zum Zeitpunkt der Entstehung, welche erst nach Ablauf des Kappungsgrenzzeitraums ausgesprochen und damit realisiert werden kann. Der ermittelte Wert zeigt den kumulierten Mietsteigerungsanspruch zum jeweiligen Zeitpunkt. Dieser kann nicht additiv zur organischen Mietsteigerung des jeweiligen Jahres gesehen werden, da die Realisierung sukzessive in den Folgejahren stattfindet.

Bochum, den 28. Februar 2024

Der Vorstand



Rolf Buch  
(CEO)



Arnd Fittkau  
(CRO)



Philip Grosse  
(CFO)



Daniel Riedl  
(CDO)



Ruth Werhahn  
(CHRO)



# Konzernabschluss

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns robust aufgrund solider Kapitalstruktur.

Die Bilanzsumme sinkt deutlich um 9,5 Mrd. € auf 91,5 Mrd. € aufgrund des Rückgangs der Immobilienwerte.

Das Ergebnis je Aktie sinkt auf -7,80 €; hierbei ist der liquiditätsunwirksame Ergebnisbeitrag der Bewertung von Investment Properties in Höhe von -10,7 Mrd. € ausschlaggebend.

148	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
149	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
150	Konzernbilanz
152	Konzern-Kapitalflussrechnung
154	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
156	Konzernanhang
156	Abschnitt (A): Grundlagen des Konzernabschlusses
170	Abschnitt (B): Periodenerfolg
177	Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage
184	Abschnitt (D): Vermögen
210	Abschnitt (E): Kapitalstruktur
226	Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung
230	Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2022 (angepasst)	2023
Umsatzerlöse aus der Vermietung		4.747,4	4.706,9
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		147,1	167,6
<b>Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	B10	<b>4.894,5</b>	<b>4.874,5</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		3.242,4	867,7
Buchwert der veräußerten Immobilien		-3.172,0	-808,0
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien		68,0	18,4
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	B11	<b>138,4</b>	<b>78,1</b>
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten		588,4	354,0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-460,9	-304,6
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten</b>	B12	<b>127,5</b>	<b>49,4</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B13	-1.177,6	-10.651,2
Aktivierete Eigenleistungen	B14	673,1	470,4
Materialaufwand	B15	-2.445,8	-2.100,5
Personalaufwand	B16	-713,7	-766,3
Abschreibungen und Wertminderungen	D26	-1.180,2	-410,8
Sonstige betriebliche Erträge	B17	190,1	242,9
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten		-49,8	-27,6
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten		-2,9	-1,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	B18	-380,5	-434,0
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen		-436,6	-75,7
Zinserträge	B19	115,5	227,8
Zinsaufwendungen	B20	-366,9	-810,2
Sonstiges Finanzergebnis	B21	10,3	149,7
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>-604,6</b>	<b>-9.185,2</b>
Ertragsteuern	B22	29,8	2.577,1
<b>Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>		<b>-574,8</b>	<b>-6.608,1</b>
<b>Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>		<b>-94,6</b>	<b>-148,1</b>
<b>Periodenergebnis</b>		<b>-669,4</b>	<b>-6.756,2</b>
davon entfallen auf:			
Anteilseigner von Vonovia		-643,8	-6.285,1
Nicht beherrschende Anteilseigner		-25,6	-471,1
<b>Ergebnis je Aktie der fortgeführten Aktivitäten (verwässert) in €</b>		<b>-0,72</b>	<b>-7,64</b>
<b>Ergebnis je Aktie der fortgeführten Aktivitäten (unverwässert) in €</b>		<b>-0,72</b>	<b>-7,64</b>
<b>Ergebnis je Aktie gesamt (verwässert) in €</b>	C24	<b>-0,82</b>	<b>-7,80</b>
<b>Ergebnis je Aktie gesamt (unverwässert) in €</b>	C24	<b>-0,82</b>	<b>-7,80</b>

# Konzern- Gesamtergebnisrechnung

## 1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2022	2023
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-669,4</b>	<b>-6.756,2</b>
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	77,9	-136,7
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-23,9	43,7
Realisierte Gewinne/Verluste	-5,0	43,9
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	4,1	-12,2
<b>Ergebnis aus Cashflow Hedges</b>	<b>53,1</b>	<b>-61,3</b>
Änderungen der Periode	-408,8	-0,5
Steuereffekt	11,7	-
<b>Ergebnis aus dem Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung</b>	<b>-397,1</b>	<b>-0,5</b>
<b>Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>	<b>-344,0</b>	<b>-61,8</b>
Änderungen der Periode	-17,1	-28,5
Steuern auf Änderungen der Periode	0,6	0,8
<b>Ergebnis der EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis</b>	<b>-16,5</b>	<b>-27,7</b>
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	165,8	-27,5
Steuereffekt	-52,2	10,4
<b>Ergebnis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen</b>	<b>113,6</b>	<b>-17,1</b>
<b>Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>	<b>97,1</b>	<b>-44,8</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>-246,9</b>	<b>-106,6</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-916,3</b>	<b>-6.862,8</b>
davon entfallen auf:		
Anteilseigner von Vonovia	-894,5	-6.390,1
davon aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-824,5	-6.263,6
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-70,0	-126,5
Nicht beherrschende Anteilseigner	-21,8	-472,7

# Konzernbilanz

## Aktiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2022 (angepasst)	31.12.2023
Immaterielle Vermögenswerte	D26	1.659,5	1.423,7
Sachanlagen	D27	673,4	655,1
Investment Properties	D28	92.300,1	81.120,3
Finanzielle Vermögenswerte	D29	745,0	1.456,3
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	D30	240,1	157,9
Sonstige Vermögenswerte	D31	380,2	221,7
Latente Steueransprüche	D32	39,6	86,4
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>96.037,9</b>	<b>85.121,4</b>
Vorräte	D33	32,1	19,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D34	161,0	593,2
Finanzielle Vermögenswerte	D29	768,2	1.007,8
Sonstige Vermögenswerte	D31	621,0	660,3
Laufende Ertragsteueransprüche	D32	239,9	178,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	D35	1.302,4	1.374,4
Immobilienvorräte	D36	2.156,3	1.957,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	D37	70,8	313,1
Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche	D37	-	770,1
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>5.351,7</b>	<b>6.874,5</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>101.389,6</b>	<b>91.995,9</b>

## Passiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2022 (angepasst)	31.12.2023
Gezeichnetes Kapital		795,8	814,6
Kapitalrücklage		5.151,6	2.681,2
Gewinnrücklagen		25.605,1	22.505,1
Sonstige Rücklagen		-221,0	-318,3
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>		<b>31.331,5</b>	<b>25.682,6</b>
Nicht beherrschende Anteile		3.107,3	4.262,0
<b>Eigenkapital</b>	E38	<b>34.438,8</b>	<b>29.944,6</b>
Rückstellungen	E39	655,7	606,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E40	5,2	7,0
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E41	41.269,7	39.636,5
Derivate	E42	-	59,2
Verbindlichkeiten aus Leasing	E44	641,0	629,3
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	E45	220,0	167,7
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	E46	43,0	41,6
Sonstige Verbindlichkeiten	E47	27,9	51,0
Latente Steuerschulden	B22	18.612,4	15.713,2
<b>Langfristige Schulden</b>		<b>61.474,9</b>	<b>56.912,4</b>
Rückstellungen	E39	238,0	202,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E40	563,3	486,4
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E41	3.790,0	3.260,6
Derivate	E42	1,3	0,1
Andienungsrechte	E43	270,9	316,2
Verbindlichkeiten aus Leasing	E44	41,5	43,9
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	E45	15,9	30,7
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	E46	112,1	112,5
Laufende Ertragsteuern		241,3	260,0
Sonstige Verbindlichkeiten	E47	201,6	283,6
Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche	D37	-	142,0
<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>5.475,9</b>	<b>5.138,9</b>
<b>Schulden</b>		<b>66.950,8</b>	<b>62.051,3</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>101.389,6</b>	<b>91.995,9</b>

# Konzern-Kapitalflussrechnung

## 1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2022	2023
Periodenergebnis		-669,4	-6.756,2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B13	1.269,8	10.844,5
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien	B11	-68,0	-18,4
Abschreibungen und Wertminderungen	D26	1.279,1	464,7
Zinsaufwendungen/-erträge und sonstiges Finanzergebnis	B19/B20/B21	263,0	456,1
Ertragsteuern	B22	-63,3	-2.622,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	B11	-70,4	-59,7
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-1,6	-0,1
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		439,9	87,6
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		-106,6	-340,2
Ertragsteuerzahlungen		-188,2	-154,3
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>		<b>2.084,3</b>	<b>1.901,2</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		3.033,6	588,4
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten		75,7	651,6
Einzahlungen aus der Veräußerung von anderen finanziellen Vermögenswerten		2.399,6	-
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	D28	-2.475,5	-1.103,7
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte	D26/D27/D29	-228,2	-716,7
Auszahlungen für den Erwerb von anderen finanziellen Vermögenswerten		-1.900,0	-314,0
Zinseinzahlungen		33,0	68,5
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>938,2</b>	<b>-825,9</b>

in Mio. €	Erläuterungen	2022	2023
Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE	E38	-672,3	-372,9
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner		-41,7	-40,5
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	E41	6.802,7	4.310,3
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	E41	-8.540,1	-6.191,2
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	E44	-41,6	-36,8
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen	E41	-45,9	-2,7
Aus-/Einzahlungen für sonstige Finanzierungskosten	E41	-12,6	0,8
Ein-/Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Abgang von nicht beherrschenden Anteilen		-52,6	-0,3
Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an weiterhin konsolidierten Unternehmen	E38	-	2.091,6
Zinsauszahlungen		-541,0	-719,3
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	A4	<b>-3.145,1</b>	<b>-961,0</b>
Einfluss von Wechselkursänderungen auf die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		-7,8	2,1
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>		<b>-130,4</b>	<b>116,4</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		1.432,8	1.302,4
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende (inklusive aufgebener Geschäftsbereiche)</b>	D35	<b>1.302,4</b>	<b>1.418,8</b>
abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		-	44,4
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende*</b>	D35	<b>1.302,4</b>	<b>1.374,4</b>

\* Enthält als Zahlungsmitteläquivalente eingestufte kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens von 0,0 Mio. € (31.12.2022: 200,6 Mio. €) und insgesamt Beträge mit Verfügungsbeschränkungen in Höhe von 415,8 Mio. € (31.12.2022: 104,1 Mio. €).

# Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Cashflow Hedges	Sonstige Rücklagen
					EK-Instrumente zum beizule- genden Zeitwert im sonstigen Ergebnis
<b>Stand 1. Januar 2023</b>	795,8	5.151,6	25.605,1	41,2	63,9
<b>Periodenergebnis</b>			-6.285,1		
Änderungen der Periode			-16,4	-93,0	-26,8
Ergebniswirksame Reklassifizierung				31,7	
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			-16,4	-61,3	-26,8
<b>Gesamtergebnis</b>			-6.301,5	-61,3	-26,8
Kapitalerhöhung	18,8				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		284,7			
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-2.754,1	2.754,1		
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-676,5		
Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern			1.076,6		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		-1,0	47,3		-8,7
<b>Stand 31. Dezember 2023</b>	<b>814,6</b>	<b>2.681,2</b>	<b>22.505,1</b>	<b>-20,1</b>	<b>28,4</b>
<b>Stand 1. Januar 2022</b>	776,6	15.458,4	16.535,5	-11,9	80,7
<b>Periodenergebnis</b>			-643,8		
Änderungen der Periode			110,0	54,0	-16,8
Ergebniswirksame Reklassifizierung				-0,9	
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			110,0	53,1	-16,8
<b>Gesamtergebnis</b>			-533,8	53,1	-16,8
Kapitalerhöhung	19,2				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		597,6			
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-0,7			
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-10.903,8	10.903,8		
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-1.289,2		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		0,1	-11,2		
<b>Stand 31. Dezember 2022</b>	<b>795,8</b>	<b>5.151,6</b>	<b>25.605,1</b>	<b>41,2</b>	<b>63,9</b>

Unterschieds- betrag aus Währungs- umrechnung	Summe	Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
-326,1	-221,0	31.331,5	3.107,3	34.438,8
		-6.285,1	-471,1	-6.756,2
-0,5	-120,3	-136,7	-1,6	-138,3
	31,7	31,7		31,7
-0,5	-88,6	-105,0	-1,6	-106,6
-0,5	-88,6	-6.390,1	-472,7	-6.862,8
		18,8		18,8
		284,7		284,7
		0,0		0,0
		-676,5		-676,5
		1.076,6	1.669,2	2.745,8
	-8,7	37,6	-41,8	-4,2
<b>-326,6</b>	<b>-318,3</b>	<b>25.682,6</b>	<b>4.262,0</b>	<b>29.944,6</b>
57,4	126,2	32.896,7	3.242,4	36.139,1
		-643,8	-25,6	-669,4
-397,0	-359,8	-249,8	3,8	-246,0
	-0,9	-0,9		-0,9
-397,0	-360,7	-250,7	3,8	-246,9
-397,0	-360,7	-894,5	-21,8	-916,3
		19,2		19,2
		597,6		597,6
		-0,7		-0,7
				0,0
		-1.289,2		-1.289,2
13,5	13,5	2,4	-113,3	-110,9
<b>-326,1</b>	<b>-221,0</b>	<b>31.331,5</b>	<b>3.107,3</b>	<b>34.438,8</b>

# Konzernanhang

## (A): Grundlagen des Konzernabschlusses

### 1 Allgemeine Angaben

Die Vonovia SE ist in Deutschland ansässig und seit 2017 unter HRB 16879 beim Amtsgericht Bochum registriert. Der eingetragene Firmensitz ist Universitätsstraße 133, 44803 Bochum. Die Gesellschaft ist in der Immobilienwirtschaft tätig.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 wird in Übereinstimmung mit sämtlichen in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Darüber hinaus sind ergänzend die nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt worden. Änderungen aufgrund der Ausweisänderung der Contract Assets aus Betriebskosten und dem Developmentgeschäft, Ausweisänderungen von Rückstellungen in die kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie der geänderten Darstellung des Segments Pflege als aufgegebenen Geschäftsbereich sind im Kapitel → **[A2] Anpassung der Vorjahresangaben** dargestellt.

Der Konzernabschluss wird auf Basis fortgeführter Anschaffungs- und Herstellungskosten erstellt, mit Ausnahme von Investment Properties, zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten, derivativen Finanzinstrumenten, Planvermögen und Eigenkapitalinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis. Diese werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Der Konzernabschluss wird in Euro – der funktionalen Währung des Konzerns – aufgestellt. Alle Angaben erfolgen in Millionen Euro (Mio. €), soweit nicht anders vermerkt.

Die folgende Übersicht gibt an, in welchem Kapitel zu den einzelnen Themenbereichen Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie zu Ermessensausübungen und Schätzungen zu finden sind:

Kapitel	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Ermessensausübungen, Schätzungen
A6	Währungsumrechnung
A7	Zuwendungen der öffentlichen Hand
B	Periodenerfolg
B12	Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten
B22	Ertragsteuern
C24	Ergebnis je Aktie
D26	Immaterielle Vermögenswerte/Geschäfts- oder Firmenwert
D27	Sachanlagen
D28	Investment Properties
D29	Finanzielle Vermögenswerte
D33	Vorräte
D34	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
D35	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
D36	Immobilienvorräte
D37	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden sowie aufgegebene Geschäftsbereiche
E38	Eigenkapital
E39	Rückstellungen
E41	Originäre finanzielle Verbindlichkeiten
E44	Leasingverhältnisse
E45	Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern
E46	Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung
F49	Anteilsbasierte Vergütung
G53	Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten
G54	Angaben zur Kapitalflussrechnung

## 2 Anpassung der Vorjahresangaben

### Ausweisänderungen

Im Geschäftsjahr 2023 ergaben sich verschiedene Ausweisänderungen, die auch eine Anpassung der Vorjahresangaben notwendig machten.

Die beiden nachfolgenden Tabellen zeigen schematisch die Veränderungen gegenüber der Vorjahresdarstellung in der Bilanz:

in Mio. €	31.12.2022	Anpassung	31.12.2022 (angepasst)
Immaterielle Vermögenswerte	1.659,5		1.659,5
Sachanlagen	673,4		673,4
Investment Properties	92.300,1		92.300,1
Finanzielle Vermögenswerte	745,0		745,0
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	240,1		240,1
Sonstige Vermögenswerte	380,2		380,2
Latente Steueransprüche	39,6		39,6
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>96.037,9</b>		<b>96.037,9</b>
Vorräte	146,4	-114,3	32,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	330,2	-169,2	161,0
Finanzielle Vermögenswerte	768,2		768,2
Sonstige Vermögenswerte	337,5	283,5	621,0
Laufende Ertragsteueransprüche	239,9		239,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.302,4		1.302,4
Immobilienvorräte	2.156,3		2.156,3
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	70,8		70,8
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>5.351,7</b>	<b>0,0</b>	<b>5.351,7</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>101.389,6</b>	<b>0,0</b>	<b>101.389,6</b>

Die in den Aktiva dargestellte Ausweisänderung betrifft die Contract Assets aus Betriebskosten (114,3 Mio. €) sowie aus dem Developmentgeschäft (169,2 Mio. €). Diese werden ab dem Geschäftsjahr 2023 in den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen anstatt wie bisher in den Vorräten bzw. den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

in Mio. €	31.12.2022	Anpassung	31.12.2022 (angepasst)
Gezeichnetes Kapital	795,8		795,8
Kapitalrücklage	5.151,6		5.151,6
Gewinnrücklagen	25.605,1		25.605,1
Sonstige Rücklagen	-221,0		-221,0
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>	<b>31.331,5</b>		<b>31.331,5</b>
Nicht beherrschende Anteile	3.107,3		3.107,3
<b>Eigenkapital</b>	<b>34.438,8</b>		<b>34.438,8</b>
Rückstellungen	655,7		655,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5,2		5,2
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	41.269,7		41.269,7
Derivate	-		-
Verbindlichkeiten aus Leasing	641,0		641,0
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	220,0		220,0
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	43,0		43,0
Sonstige Verbindlichkeiten	27,9		27,9
Latente Steuerschulden	18.612,4		18.612,4
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>61.474,9</b>		<b>61.474,9</b>
Rückstellungen	549,7	-311,7	238,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	563,3		563,3
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	3.790,0		3.790,0
Derivate	1,3		1,3
Andienungsrechte	270,9		270,9
Verbindlichkeiten aus Leasing	41,5		41,5
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	15,9		15,9
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	112,1		112,1
Laufende Ertragsteuern	-	241,3	241,3
Sonstige Verbindlichkeiten	131,2	70,4	201,6
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>5.475,9</b>	<b>0,0</b>	<b>5.475,9</b>
<b>Schulden</b>	<b>66.950,8</b>	<b>0,0</b>	<b>66.950,8</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>101.389,6</b>	<b>0,0</b>	<b>101.389,6</b>

Auf der Passivseite wurden kurzfristige Rückstellungen für Abschlussvergütungen sowie kurzfristige Rückstellungen für Personalaufwendungen von zusammen 70,4 Mio. € aufgrund ihres Charakters als abgegrenzte Schulden (Accruals) von den kurzfristigen Rückstellungen in die sonstigen Verbindlichkeiten umgliedert.

Die neue Bilanzlinie „Laufende Ertragsteuern“ umfasst kurzfristige Steuerschulden sowie laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten, welche im Vorjahr mit 241,3 Mio. € in den kurzfristigen Rückstellungen ausgewiesen wurden.

### Ausweis Pflege

Im Zuge der strategischen Überprüfung des Segments Pflege hat sich das Management entschieden, die Geschäftsaktivitäten nicht fortzuführen und zu veräußern. Die Verkaufsbemühungen für den Geschäftsbereich Pflege haben begonnen, und es wird mit einem Verkauf bis Dezember 2024 gerechnet.

Die Kriterien für eine Darstellung als eine zur Veräußerung gehaltene Veräußerungsgruppe sind erfüllt. Gleichzeitig ist die Definition eines aufgegebenen Geschäftsbereichs erfüllt.

Dementsprechend wird der überwiegende Teil des Segments als eine zur Veräußerung gehaltene Veräußerungsgruppe bzw. aufgegebenen Geschäftsbereich gesondert in der Bilanz dargestellt, und es erfolgt eine getrennte Darstellung des Ergebnisses des aufgegebenen Geschäftsbereichs in der Gewinn- und Verlustrechnung. Nach Maßgabe des IFRS 5 wurde die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung retrospektiv angepasst, in der Bilanz ist eine Anpassung der Vorjahreswerte vom IFRS 5 nicht vorgesehen.

Der Anteil der Umsatzerlöse aus Pflegeimmobilien, die nicht Bestandteil der Veräußerungsgruppe sind (2022: 23,3 Mio. €), wurde von den anderen Umsatzerlösen aus der Immobilienwirtschaft in die Umsatzerlöse aus der Vermietung umgliedert, da diese Immobilien dauerhaft durch Fremdvermietung Erlöse im Segment Rental beitragen werden. Die übrigen Anpassungen stellen den auszugliedernden Ergebnisanteil der Veräußerungsgruppe dar.

Konzerninterne Transaktionen wurden vollständig aus den konsolidierten finanziellen Ergebnissen eliminiert. Die Eliminierungen wurden den fortgeführten Geschäftsbereichen und dem aufgegebenen Geschäftsbereich in einer

Art und Weise zugeordnet, die die Nichtfortführung dieser Transaktionen nach der Veräußerung vorsieht, da der Vorstand diese Art der Darstellung für nützlich hält.

Zu diesem Zweck hat der Vorstand den vor der Umgliederung entstandenen Umsatz aus Transaktionen mit fortgeführten Geschäftsbereichen im Ergebnis des fortgeführten Geschäftsbetriebs eliminiert, da nach der Veräußerung keine Leistungen zwischen den fortgeführten Geschäftsbereichen und dem aufgegebenen Geschäftsbereich ausgetauscht werden.

### Gewinn- und Verlustrechnung

Die nachfolgende Tabelle zeigt schematisch die Veränderungen gegenüber der Vorjahresdarstellung in der Gewinn- und Verlustrechnung:

in Mio. €	2022	Anpassung	2022 (angepasst)
Umsatzerlöse aus der Vermietung	4.724,6	22,8	4.747,4
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	427,2	-280,1	147,1
<b>Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>5.151,8</b>	<b>-257,3</b>	<b>4.894,5</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	3.242,4		3.242,4
Buchwert der veräußerten Immobilien	-3.172,0		-3.172,0
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien	68,0		68,0
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>138,4</b>		<b>138,4</b>
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	588,4		588,4
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-460,9		-460,9
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten</b>	<b>127,5</b>		<b>127,5</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-1.269,8	92,2	-1.177,6
Aktivierte Eigenleistungen	673,3	-0,2	673,1
Materialaufwand	-2.501,5	55,7	-2.445,8
Personalaufwand	-863,8	150,1	-713,7
Abschreibungen und Wertminderungen	-1.279,1	98,9	-1.180,2
Sonstige betriebliche Erträge	218,8	-28,7	190,1
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	-49,8		-49,8
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten	-2,6	-0,3	-2,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-397,5	17,0	-380,5
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	-436,6		-436,6
Zinserträge	115,5		115,5
Zinsaufwendungen	-367,6	0,7	-366,9
Sonstiges Finanzergebnis	10,3		10,3
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-732,7</b>	<b>128,1</b>	<b>-604,6</b>
Ertragsteuern	63,3	-33,5	29,8
<b>Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>	<b>-669,4</b>	<b>94,6</b>	<b>-574,8</b>
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		-94,6	-94,6
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-669,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-669,4</b>
davon entfallen auf:			
Anteilseigner von Vonovia	-643,8		-643,8
Nicht beherrschende Anteilseigner	-25,6		-25,6
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert) in €</b>	<b>-0,82</b>		<b>-0,82</b>
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €</b>	<b>-0,82</b>		<b>-0,82</b>

### Segmentbericht

Im Geschäftsjahr 2023 hat Vonovia zunächst das bisherige Steuerungssystem aus 2022 unverändert fortgeführt. Dabei wurde das Geschäft über die fünf Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales, Development und Pflege gesteuert. Für eine detaillierte Darstellung verweisen wir auf die Erläuterungen im Kapitel Unternehmenssteuerung im veröffentlichten Geschäftsbericht 2022 von Vonovia.

Zum Ende des 4. Quartals 2023 wurde im Segment Development die Darstellung der Ergebnisbeiträge aus dem Verwertungskanal Development to hold angepasst. Mit dem Jahresabschluss 2023 erfolgt eine Erfassung der Ergebnisbeiträge von Development to hold ausschließlich im Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties und damit außerhalb des Adjusted EBITDA Total. Die angepasste Darstellung erfolgt aufgrund der höheren Transparenz und Nachvollziehbarkeit der steuerungsrelevanten Kennzahlen. Des Weiteren führt die Anpassung zu einer ausgewogeneren Darstellung der Ergebnissituation des Segments Development bei geänderten Marktbedingungen.

Der überwiegende Teil des bisherigen und nicht fortgeführten Segments Pflege wird als aufgegebenen Geschäftsbereich dargestellt. Dementsprechend wird für Zwecke der Segmentberichterstattung das Segment Pflege nicht mehr dargestellt.

Dabei hat sich das Management im Zuge der strategischen Überprüfung des Segments Pflege entschieden, die Geschäftsaktivitäten nicht fortzuführen und zu veräußern. Die Verkaufsbemühungen für den Geschäftsbereich Pflege haben zwischenzeitlich begonnen, und es wird mit einem Verkauf bis Dezember 2024 gerechnet. Ein kleiner Teil des Segments mit einem Geschäftsvolumen von 23,3 Mio. € Segmenterlösen wurde in das Segment Bewirtschaftung überführt. Im einzelnen handelt es sich um Pachterlöse für 25 Objekte, die von Fremden betrieben werden. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Pflege	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
<b>01.01.-31.12.2022 Änderungen</b>									
<b>Segmenterlöse</b>	23,3			-433,9	-280,1	-690,7	-0,5	433,9	-257,3
davon externe Erlöse	23,3			-	-280,1	-256,8	-0,5		-257,3
davon interne Erlöse				-433,9		-433,9		433,9	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte							-20,5		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien									
Aufwendungen für Instandhaltung	-0,3				7,0	6,7			
Herstellkosten Development to sell									
Herstellkosten Development to hold**				340,6		340,6		-340,6	
Operative Kosten	-2,2			0,1	188,5	186,4	9,5	-	
Betriebskosten							11,5		
<b>Adjusted EBITDA Total</b>	<b>20,8</b>			<b>-93,2</b>	<b>-84,6</b>	<b>-157,0</b>	<b>-</b>	<b>93,3</b>	<b>-63,7</b>
Sondereinflüsse									0,1
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien									
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen									
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties									92,2
Abschreibungen und Wertminderungen (inkl. Abschreibungen auf finanzielle Vermögenswerte)									98,8
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen									
Erträge aus übrigen Beteiligungen									
Zinserträge									
Zinsaufwendungen									0,7
Sonstiges Finanzergebnis									
<b>EBT</b>									<b>128,1</b>
<b>Ertragsteuern</b>									<b>-33,5</b>
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen									94,6
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen									-94,6
<b>Periodenergebnis</b>									

\* Bei den Erlösen der Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development handelt es sich um die Erlöse, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (Chief Operating Decision Maker) regelmäßig berichtet werden und das nachhaltige Geschäft von Vonovia abbilden. Die Erlöse/Kosten in den Spalten „Sonstiges“ und „Konsolidierung“ sind nicht Bestandteil der Segmentsteuerung des Vorstands.

\*\* Ohne Berücksichtigung von aktivierten Fremdkapitalzinsen in Höhe von 2,5 Mio. €.

### 3 Konsolidierungsgrundsätze

#### Unternehmenszusammenschlüsse

Unternehmenszusammenschlüsse werden nach der Erwerbsmethode bilanziert, wenn der Konzern Beherrschung erlangt hat. Dabei werden im Rahmen der erforderlichen Neubewertung sämtliche stillen Reserven und Lasten des übernommenen Unternehmens aufgedeckt. Ein nach Aufdeckung stiller Reserven und Lasten verbleibender positiver Unterschiedsbetrag wird in der Bilanz als Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) aktiviert. Die beim Erwerb übertragene Gegenleistung sowie das erworbene identifizierbare Nettovermögen werden grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Transaktionskosten werden sofort als Aufwand erfasst, sofern es sich nicht um Kosten der Kapitalbeschaffung bzw. Kosten der Ausgabe von Fremdkapital handelt.

#### Tochterunternehmen

Tochterunternehmen sind vom Konzern beherrschte Unternehmen. Der Konzern beherrscht ein Unternehmen, wenn eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen vorliegt und der Konzern die Fähigkeit besitzt, seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Höhe der Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst werden kann. Bei der Vollkonsolidierung werden die Vermögenswerte und Schulden einer Tochtergesellschaft vollständig in den Konzernabschluss übernommen. Die Einbeziehung von Tochterunternehmen in den Konzernabschluss beginnt zu dem Zeitpunkt, zu dem die Möglichkeit der Beherrschung erstmalig besteht; sie endet, wenn diese Möglichkeit nicht mehr gegeben ist.

#### Nicht beherrschende Anteile

Anteile am Nettovermögen von Tochterunternehmen, die nicht Vonovia zuzurechnen sind, werden unter den nicht beherrschenden Anteilen als separate Komponente des Eigenkapitals ausgewiesen. Nicht beherrschende Anteile werden zum Erwerbszeitpunkt mit ihrem entsprechenden Anteil am identifizierten Nettovermögen des erworbenen Unternehmens bewertet.

Änderungen des Konzernanteils an einem Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen, werden als Eigenkapitaltransaktionen bilanziert. Transaktionskosten, die diesen Eigenkapitaltransaktionen direkt zurechenbar sind, werden erfolgsneutral in den Gewinnrücklagen erfasst.

#### Verlust der Beherrschung

Verliert Vonovia die Beherrschung über ein Tochterunternehmen, werden die Vermögenswerte und Schulden der Tochtergesellschaft sowie die dazugehörigen nicht beherrschenden Anteile ausgebucht. Das Ergebnis wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Bewertung der zurückbehaltenen Anteile erfolgt zum Fair Value zum Zeitpunkt des Verlusts der Beherrschung.

#### Assoziierte Unternehmen und gemeinsame Vereinbarungen

Assoziierte Unternehmen und gemeinsame Vereinbarungen, die als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert sind, werden nach der Equity-Methode bilanziert. Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem der Eigentümer über maßgeblichen Einfluss verfügt. Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die gemeinschaftlich die Führung über die Vereinbarung ausüben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzen. Bestehen stattdessen Rechte an den Vermögenswerten und Verpflichtungen für die Schulden einer gemeinsamen Vereinbarung, wird diese entsprechend der sogenannten Quotenkonsolidierung bilanziert.

#### Bei der Konsolidierung eliminierte Geschäftsvorfälle

Die Auswirkungen der Geschäftsvorfälle zwischen den in den Vonovia Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften werden bei der Erstellung des Konzernabschlusses eliminiert.

Die Ergebnisse aus Geschäftsvorfällen mit Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, werden nur entsprechend der Höhe des Anteils des Konzerns an dem Beteiligungsunternehmen eliminiert.

Die Abschlüsse der Vonovia SE sowie ihrer Tochterunternehmen werden stetig nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

#### 4 Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse

Insgesamt wurden zum 31. Dezember 2023 inklusive der Vonovia SE 631 Unternehmen (31.12.2022: 654), davon 426 (31.12.2022: 429) inländische und 205 (31.12.2022: 225) ausländische Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen. Darüber hinaus wurden 16 (31.12.2022: 25) inländische und eine (31.12.2022: eine) ausländische Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen sowie neun inländische (31.12.2022: fünf) und zwei ausländische Gesellschaften (31.12.2022: drei) als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bilanziert.

Zwei inländische Unternehmen (31.12.2022: drei ausländische Unternehmen) werden wegen Unwesentlichkeit nicht in den Konsolidierungskreis miteinbezogen und als nicht konsolidierte verbundene Unternehmen ausgewiesen.

Für alle einbezogenen Tochterunternehmen gilt der 31. Dezember als Stichtag für die Abschlusserstellung.

Die → **Anteilsbesitzliste** von Vonovia ist als Anlage Bestandteil des Konzernanhangs.

Gesellschaften, welche die Befreiungsvorschrift gemäß § 264 Abs. 3 HGB in Anspruch genommen haben, sind in der Anteilsbesitzliste entsprechend gekennzeichnet.

Die Veränderungen zum 31. Dezember 2023 im Vergleich zum Vorjahr resultieren bei den einbezogenen Unternehmen aus vier Gründungen, 22 Verschmelzungen, zwei Verkäufen, zwei Anwachsungen und einer Liquidation.

Die Veränderung bei den Gemeinschaftsunternehmen im Jahr 2023 resultiert aus drei Verkäufen, einer Verschmelzung und fünf Abgängen durch Umwidmung in jetzt assoziierte Unternehmen. Die Anzahl der assoziierten Unternehmen hat sich im Jahr 2023 durch fünf Zugänge aufgrund von Umwidmung, einem Verkauf und einem Abgang durch Kontrollverlust aufgrund von Anteilsinderung verändert.

Die Anzahl der nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen hat sich im Jahr 2023 nach einem Erwerb, einer Gründung und drei Verkäufen verringert.

#### 5 Bilanzierung von finanziellen Vermögenswerten und Schulden

##### *Kredite und Forderungen*

Kredite und Forderungen werden zum Zeitpunkt ihres Entstehens, sonstige nicht derivative finanzielle Vermögenswerte zum Handelstag erstmalig bilanziell erfasst. Der Handelstag ist der Tag, an dem Vonovia Vertragspartner des Finanzinstruments wird. Die Erstbewertung aller Finanzinstrumente erfolgt zum Fair Value unter Berücksichtigung von Transaktionskosten. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden zum Transaktionspreis angesetzt. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder der finanzielle Vermögenswert übertragen wird und Vonovia weder eine Verfügungsmacht noch wesentliche mit dem Eigentum verbundene Risiken und Chancen zurückbehält.

Kredite und Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode bilanziert.

Vonovia ermittelt auf Ebene einzelner Finanzinstrumente, wenn diese wesentlich sind, und für Finanzinstrumente, für die auf Einzelebene kein Wertminderungsbedarf festgestellt wurde oder die unwesentlich sind, gruppiert nach Risikoprofilen, ob ein objektiver Hinweis auf Wertminderung vorliegt. Wertminderungen werden für einzelne Finanzinstrumente identifiziert, wenn es zu Zahlungsausfällen oder Vertragsbrüchen bei dem Kontrahenten kam oder aufgrund von Rating-Verschlechterung und der allgemeinen Informationslage Wertminderungen erkennbar werden (Loss Event). Für Gruppen von Finanzinstrumenten mit ähnlichen Risiken werden historische Ausfallwahrscheinlichkeiten in Abhängigkeit der Überfälligkeiten herangezogen (Loss Event). Eine Wertminderung wird nach dem Auftreten eines Loss Events als Differenz zwischen dem Buchwert und dem diskontierten, noch erwarteten Zahlungsstrom berechnet. Als Diskontsatz dient der ursprüngliche Effektivzins. Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst und direkt mit dem Buchwert des Finanzinstruments saldiert. Zinserträge wertgeminderter Finanzinstrumente werden weiterhin erfasst. Soweit Anhaltspunkte für eine Verringerung der Wertminderung bestehen, wird diese erfolgswirksam dem Finanzinstrument bis maximal zu dem Betrag der fortgeführten Anschaffungskosten, der sich ohne die Wertminderung ergeben hätte, zugeschrieben.

### **Derivative Finanzinstrumente und Andienungsrechte**

Derivative Finanzinstrumente werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert am Handelstag erfasst. Die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente werden mit üblichen Marktbewertungsmethoden unter Berücksichtigung der am Bewertungsstichtag vorliegenden Marktdaten ermittelt.

Bei Derivaten, die in keinem bilanziellen Sicherungszusammenhang stehen, werden Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Regelungen des IFRS 9 in Bezug auf das Hedge Accounting beinhalten, im Vergleich zu IAS 39, u. a. die Erweiterung des Kreises von zulässigen Grundgeschäften, Änderungen hinsichtlich der Buchungslogik für bestimmte nicht designierte Wertkomponenten von Sicherungsinstrumenten, den Wegfall der fest vorgegebenen Effektivitätsbandbreiten und des retrospektiven Effektivitätstests sowie die Neueinführung der „Rekalibrierung“. Die im Vergleich zu IAS 39 weniger restriktiven Regelungen erleichtern die bilanzielle Abbildung des ökonomischen Risikomanagements, was wiederum eine Verringerung artifizieller Volatilität in der Gewinn- und Verlustrechnung ermöglichen kann.

Im Rahmen der Anwendung des IFRS 9 übt Vonovia das Wahlrecht aus, weiterhin die Vorschriften zur Bilanzierung von Sicherungsgeschäften des IAS 39 anstelle der Vorschriften des IFRS 9 anzuwenden. Vonovia wendet diese Rechnungslegungsmethode auf alle Sicherungsbeziehungen an.

Verträge, die zwecks Empfang oder Lieferung nichtfinanzieller Posten gemäß dem erwarteten Einkaufs-, Verkaufs- oder Nutzungsbedarf des Unternehmens geschlossen wurden (Eigenverbrauchsverträge), werden nicht als derivative Finanzinstrumente, sondern als schwebende Geschäfte gemäß IAS 37 bilanziert.

Stehen Derivate in einem Sicherungszusammenhang, richtet sich die Erfassung der Änderungen des beizulegenden Zeitwerts nach der Art der Absicherung:

- > Bei einem Fair Value Hedge werden die Veränderungen aus der Marktbewertung derivativer Finanzinstrumente und der dazugehörigen Grundgeschäfte erfolgswirksam erfasst.
- > Bei einem Cashflow Hedge werden die unrealisierten Gewinne und Verluste in Höhe des Hedge-effektiven Teils zunächst im sonstigen Ergebnis erfasst; die Umbuchung (Reklassifizierung) in die Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt zeitgleich mit der Erfolgswirkung des abgesicherten Grundgeschäfts. Der Hedge-ineffektive Teil der Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts wird unmittelbar im Zinsergebnis berücksichtigt.

Eingebettete derivative Finanzinstrumente, die mit einem nicht derivativen Finanzinstrument (Basisvertrag) zu einem zusammengesetzten Finanzinstrument kombiniert wurden, sind gemäß IFRS 9 grundsätzlich dann vom Basisvertrag abzuspalten und gesondert zu bilanzieren und zu bewerten, wenn (i) ihre wirtschaftlichen Merkmale und Risiken nicht eng mit den wirtschaftlichen Merkmalen und Risiken des Basisvertrags verbunden sind, (ii) ein eigenständiges Instrument mit den gleichen Bedingungen die Definition eines Derivats erfüllen würde und (iii) das hybride zusammengesetzte Instrument nicht erfolgswirksam mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet wird. Soweit eine Abspaltung vorzunehmen ist, werden die einzelnen Komponenten des zusammengesetzten Finanzinstruments nach den Regelungen für die jeweiligen Finanzinstrumente bilanziert und bewertet.

Zur Bewertung der Zinsswaps werden zukünftige Zahlungsströme kalkuliert, die anschließend diskontiert werden. Die kalkulierten Zahlungsströme ergeben sich aus den Vertragskonditionen. Die Vertragskonditionen verweisen dabei regelmäßig auf die EURIBOR/STIBOR-Referenzwerte (3M- und 6M-EURIBOR/STIBOR). Die Diskontierung basiert auf Marktzinsdaten zum Stichtag für vergleichbare Instrumente (EURIBOR/STIBOR gleichen Tenors). Der beizulegende Zeitwert beinhaltet das Kreditrisiko der Zinsswaps und berücksichtigt daher Anpassungen für das eigene oder für das Counterparty-Kreditrisiko.

Zur Bewertung der Cross Currency Swaps werden zukünftige Zahlungsströme kalkuliert, die anschließend diskontiert werden. Die kalkulierten Zahlungsströme ergeben sich aus den Vertragskonditionen und den Forward Rates (durch den Markt erwartete Wechselkursentwicklung). Die Diskontierung basiert auf Marktzinsdaten zum Stichtag für vergleichbare Instrumente (EURIBOR gleichen Tenors). Der beizulegende Zeitwert beinhaltet das Kreditrisiko der Cross Currency Swaps und berücksichtigt daher Anpassungen für das eigene oder für das Counterparty-Kreditrisiko.

Der beizulegende Zeitwert der Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile/Ausgleichsansprüche wird grundsätzlich durch den Unternehmenswert der Gesellschaften bestimmt; sofern ein vertraglich vereinbarter Mindestkaufpreis diesen Betrag übersteigt, wird dieser Kaufpreis angesetzt.

### Eigenkapitalinstrumente, die zum Fair Value im sonstigen Ergebnis zu erfassen sind

Grundsätzlich handelt es sich bei den Eigenkapitalinstrumenten, die zum Fair Value im sonstigen Ergebnis erfasst sind, um Anteile an Unternehmen, die mit langfristigen strategischen Absichten erworben wurden.

Diese Eigenkapitalinstrumente, die zum Fair Value im sonstigen Ergebnis zu erfassen sind, werden zunächst mit ihrem beizulegenden Zeitwert zuzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten bewertet. Die Folgebewertung erfolgt grundsätzlich zum Fair Value. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden im sonstigen Ergebnis erfasst.

Der beizulegende Zeitwert von Eigenkapitalinstrumenten, die zum Fair Value im sonstigen Ergebnis zu erfassen sind, basiert, sofern dieser vorliegt auf dem notierten Marktpreis zum Bilanzstichtag. Liegt kein Marktpreis vor, so wird der Fair Value auf Basis eines Discounted Cashflow Modells ermittelt. Werden besagte Eigenkapitalinstrumente ausgebucht, werden die kumulierten im sonstigen Ergebnis erfassten Gewinne oder Verluste erfolgsneutral in die Gewinnrücklagen umgebucht. Zinsen aus zinstragenden Finanzinstrumenten dieser Kategorie werden nach der Effektivzinsmethode berechnet. Dividenden aus Eigenkapitalinstrumenten in dieser Kategorie werden in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

## 6 Währungsumrechnung

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Fremdwährungstransaktionen** der Konzerngesellschaften werden entsprechend der Zeitbezugsmethode mit dem jeweils aktuellen Wechselkurs am Tag des Geschäftsvorfalles in die funktionale Währung umgerechnet. Die Umrechnung von monetären Bilanzposten in Fremdwährung erfolgt zu jedem Bilanzstichtag mit dem Stichtagskurs. Umrechnungsdifferenzen werden erfolgswirksam erfasst. Nicht monetäre Posten, die zu historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Kurs zum Zeitpunkt der Erstverbuchung bewertet. Nicht monetäre Posten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Kurs umgerechnet, der am Tag der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts gültig war. Umrechnungsdifferenzen nicht monetärer Posten werden erfolgswirksam erfasst, sofern ein Gewinn oder Verlust aus dem entsprechenden Posten ebenfalls erfolgswirksam erfasst wird. Ansonsten erfolgt ein Ausweis im sonstigen Ergebnis.

Die wesentlichen in den Konzernabschluss einbezogenen ausländischen Tochterunternehmen betreiben ihr Geschäft selbstständig im Sinne der funktionalen Theorie. Die Jahresabschlüsse derjenigen Tochterunternehmen, deren funktionale Währung nicht der Euro ist, werden mittels der modifizierten Stichtagskursmethode in die Berichtswährung umgerechnet. Die funktionale Währung der einzelnen ausländischen Einheiten entspricht dabei stets der jeweiligen Landeswährung. Entstehende Umrechnungsdifferenzen werden als separater Posten im sonstigen Ergebnis ausgewiesen. Zum Zeitpunkt des Ausscheidens eines ausländischen Tochterunternehmens aus dem Konsolidierungskreis werden die kumulierten Umrechnungsdifferenzen ergebniswirksam aufgelöst.

Vonovia wendet im Konzernabschluss das Konzept der funktionalen Währungsumrechnung entsprechend IAS 21 „Auswirkungen von Wechselkursänderungen“ an. Die funktionale Währung der Vonovia SE und die Berichtswährung des Vonovia Konzerns ist der Euro.

Die Wechselkurse der für den Vonovia Konzern relevanten Währungen haben sich wie folgt entwickelt:

Basis: 1 €	Stichtagskurs		Periodendurchschnitt	
	31.12.2022	31.12.2023	2022	2023
SEK - Schwedische Krone	11,12	11,10	10,63	11,48
USD - US-Dollar	1,07	1,11	1,05	1,08

## 7 Zuwendungen der öffentlichen Hand

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Zuwendungen der öffentlichen Hand** werden erfasst, wenn eine angemessene Sicherheit darüber besteht, dass die damit verbundenen Bedingungen erfüllt und die Zuwendungen gewährt werden.

Zuwendungen der öffentlichen Hand, die nicht auf Investitionen bezogen sind, werden regelmäßig in den Perioden als Ertrag erfasst, in denen die entsprechenden Aufwendungen anfallen.

Die Aufwendungszuschüsse, die in Form von Miet-, Zins- und sonstigen Aufwendungszuschüssen gewährt werden, werden korrespondierend zum Anfall der Aufwendungen erfolgswirksam vereinnahmt. Der Ausweis erfolgt unter den anderen Umsatzerlösen aus der Immobilienbewirtschaftung.

Bei den zinsvergünstigten Darlehen handelt es sich um Beihilfen der öffentlichen Hand, die zum Barwert auf Basis des zur Aufnahme gültigen Marktzinssatzes in den originären finanziellen Verbindlichkeiten angesetzt werden. Der Unterschiedsbetrag zwischen Nominalwert und Barwert wird als passiver Abgrenzungsposten eingestellt und entsprechend dem Zeitraum der Zinsbindungsfrist der jeweiligen Darlehen erfolgswirksam über die Laufzeit erfasst.

Soweit die zinsbegünstigten Darlehen im Rahmen von aktivierten Modernisierungsmaßnahmen begeben werden, erfolgt die Auflösung des Abgrenzungspostens abschreibungsproportional bzw. bei Investment Properties, die nach dem Fair-Value-Modell bewertet werden, über 12,5 Jahre.

Die zum Konzern gehörenden Unternehmen erhalten Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Baukostenzuschüssen, Aufwendungszuschüssen, Aufwendungsdarlehen sowie zinsvergünstigten Darlehen. Im Geschäftsjahr 2023 wurden Vonovia zinsvergünstigte Darlehen in Höhe von 580,6 Mio. € (2022: 109,7 Mio. €) gewährt.

## 8 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Schätzungen, Annahmen, Wahlrechts- und Ermessensausübungen

### Änderungen wesentlicher Rechnungslegungsmethoden

Zum 1. Januar 2023 musste der Konzern keine Reform der Referenzzinssätze anwenden.

### Umgang mit der Reform der Referenzzinssätze und den damit verbundenen Risiken

#### Allgemein

Weltweit wird eine grundlegende Reform der wichtigsten Referenzzinssätze vorgenommen, einschließlich des Ersatzes einiger „Interbank Offered Rates“ (IBORs) durch alternative, nahezu risikofreie Zinssätze (als „IBOR-Reform“ bezeichnet).

Finanzinstrumente des Konzerns sind IBORs ausgesetzt, die im Rahmen dieser marktweiten Initiativen nicht ersetzt oder reformiert werden. Das größte für den Konzern zum 31. Dezember 2023 bestehende Risiko im Zusammenhang mit dem IBOR war die Kopplung an den EURIBOR und den STIBOR. Da diese voraussichtlich bis mindestens 2025

weiterhin Bestand haben, mussten keine Änderungen bis zum 31. Dezember 2023 an den Finanzinstrumenten vorgenommen werden, sodass hier keine neuen Referenzzinssätze berücksichtigt werden müssen.

Die von der UK Financial Conduct Authority (FCA) regulierte und zugelassene Administratorin des LIBORs, die ICE Benchmark Administration (IBA), hat Ende Juni 2023 die Veröffentlichung des USD-LIBOR eingestellt. Der Konzern hält keine Finanzinstrumente, die dem USD-LIBOR unterliegen.

Bei den IBOR-Risiken, denen der Konzern zum 31. Dezember 2023 ausgesetzt war, handelt es sich im Wesentlichen um Unternehmensanleihen und Darlehen, die an den EURIBOR bzw. STIBOR gekoppelt sind. Wie oben erläutert, hat der Konzern keine Änderungen der Vertragsbedingungen für die aus einer Kopplung an den EURIBOR bzw. STIBOR resultierenden Risiken vornehmen müssen.

Die Berechnungsmethode des EURIBOR hat sich im Laufe des Jahres 2019 geändert.

Im Juli 2019 erteilte die belgische Financial Services and Markets Authority die Zulassung für den EURIBOR gemäß der European Union Benchmarks Regulation. Dies ermöglicht es den Marktteilnehmern, den EURIBOR zunächst weiterhin sowohl für bestehende als auch für neue Verträge zu verwenden. Vonovia beobachtet die aktuellen Entwicklungen zur Einführung eines möglichen EURIBOR-Nachfolgers, dem ESTR-basierten EFTERM.

#### Derivate

Zu Risikomanagementzwecken hält der Konzern Zinsswaps und weitere Derivate, die in Sicherungsbeziehungen zur Absicherung von Zahlungsströmen designed sind. Die variablen Beträge der Zinsswaps sind an den EURIBOR bzw. STIBOR gekoppelt.

#### Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

Die gesicherten Grundgeschäfte und Sicherungsinstrumente des Konzerns sind zum Bilanzstichtag an den EURIBOR gekoppelt. Diese Referenzzinssätze werden jeden Tag notiert, und die IBOR-Zahlungsströme werden, wie üblich, mit den Vertragsparteien ausgetauscht.

### Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgrund neuer Standards und Interpretationen

Die nachfolgend aufgeführten neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2023 anzuwenden. Hierdurch ergaben sich außer den nachfolgend erläuterten Anpassungen durch IAS 12 keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Vonovia.

- > IFRS 17 „Versicherungsverträge“
- > IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“
- > IAS 8 „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehler“
- > IAS 12 „Ertragsteuern“

### IAS 12/International Tax Reform Pillar 2

Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) hat mit BEPS (Base Erosion and Profit Shifting) ein Projekt aufgesetzt, um gerade vor dem Hintergrund einer digitalisierten Wirtschaft unfairen Steuerwettbewerb auf internationaler Ebene sowie Steuerschlupflöcher zu bekämpfen. Im Rahmen dieser sogenannten International Tax Reform wurde eine Zwei-Säulen-Lösung erarbeitet, wobei sich die zweite Säule (Pillar 2) insbesondere mit einer globalen effektiven Mindestbesteuerung befasst.

International ist der Umsetzungsstand der Pillar-2-Steuerregeln in nationales Recht sehr unterschiedlich. Um während dieser Übergangsphase eine uneinheitliche Bilanzierung zu vermeiden und Bilanzadressaten möglichst entscheidungsnützliche Informationen in Bezug auf die erwarteten Auswirkungen der Steuerreform zur Verfügung zu stellen, hat das IASB im Mai 2023 Änderungen an IAS 12 veröffentlicht. Diese wurden im November 2023 von der EU übernommen und sind bereits für das Berichtsjahr 2023 anzuwenden.

Die Änderungen umfassen neben einer verpflichtend anzuwendenden Ausnahme von der Bilanzierung latenter Steuern im Zusammenhang mit den Pillar-2-Regeln insbesondere erweiterte Anhangangaben. Die Ausnahmeregelung ist explizit nur als temporäre Vorgabe konzipiert; ein Ablaufdatum wurde vom IASB jedoch zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt.

Vonovia wendet die ergänzten Regelungen des IAS 12 wie vorgesehen ab dem Geschäftsjahr 2023 an. Die Auswirkungen auf den Konzern sowie die erforderlichen Anhangangaben sind in Kapitel → **[B22] Ertragsteuern** dargestellt.

### Neue Standards und Interpretationen, die nicht frühzeitig angewendet werden

Die Anwendung folgender Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards ist für das Geschäftsjahr 2023 noch nicht verpflichtend. Vonovia hat die entsprechenden Verlautbarungen auch nicht freiwillig frühzeitig angewendet. Die Anwendung der neuen oder geänderten Standards und Interpretationen wird voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Vonovia haben. Die verpflichtende Anwendung bezieht sich jeweils auf Geschäftsjahre, die an oder nach dem genannten Datum beginnen:

Übersicht der relevanten neuen Standards und Interpretationen sowie Änderungen zu bestehenden Standards		Verpflichtende Anwendung für Vonovia ab
<b>Änderungen von Standards</b>		
IFRS 16	„Leasingverhältnisse“	01.01.2024
IAS 1	„Darstellung des Abschlusses“	01.01.2024
IAS 7	„Kapitalflussrechnungen“	01.01.2024*
IAS 21	„Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse“	01.01.2025*

\* Noch nicht gebilligt.

### Schätzungen und Annahmen

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert zu einem gewissen Grad Schätzungen und Annahmen, die die bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, die Angabe von Eventualforderungen und -schulden am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Berichtsjahres beeinflussen. Die tatsächlichen Beträge können sich aufgrund einer von den Annahmen abweichenden Entwicklung der Rahmenbedingungen von den Schätzwerten unterscheiden. In diesem Fall werden die Annahmen und, sofern erforderlich, die Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden entsprechend prospektiv angepasst. Konkrete Schätzungen und Annahmen, die sich auf einzelne Abschlussposten beziehen, werden zusätzlich in den jeweiligen Kapiteln des Konzernanhangs erläutert.

Annahmen und Schätzungen werden fortlaufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftig erscheinen.

Die Annahmen und Schätzungen, die ein wesentliches Risiko in Form einer Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden mit sich bringen können, beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von Investment Properties.

Der beste Hinweis für den beizulegenden Zeitwert von Investment Properties sind auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise vergleichbarer Immobilien. Da diese Infor-

mationen jedoch nicht vollständig vorhanden sind, greift Vonovia auf standardisierte Bewertungsverfahren zurück.

Eine detaillierte Beschreibung des zur Anwendung kommenden Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF) findet sich in Kapitel → [\[D28\] Investment Properties](#).

Für die als Investment Properties im Bestand von Vonovia befindlichen Immobilien werden die jeweiligen Marktwerte gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 ermittelt. Veränderungen relevanter Marktbedingungen, wie aktuelle Mietzinsniveaus und Leerstandsquoten, können die Bewertung von Investment Properties beeinflussen. Etwaige Änderungen des beizulegenden Zeitwerts des Investmentportfolios werden im Periodenergebnis erfasst und können somit die Ertragslage von Vonovia wesentlich beeinflussen.

Die Bewertung der Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode berücksichtigt die voraussichtlichen vertraglichen Cashflows. Teilweise beinhalten die Vereinbarungen keine festen Laufzeiten. Daher unterliegen die bei der Bewertung berücksichtigten Cashflows hinsichtlich Höhe und Laufzeit den Annahmen des Managements.

Wie in Kapitel → [\[D26\] Immaterielle Vermögenswerte](#) dargestellt, überprüft Vonovia jährlich und sofern irgendein Anhaltspunkt dafür vorliegt, ob eine Wertminderung der Geschäfts- oder Firmenwerte eingetreten ist. Dann ist der erzielbare Betrag der Gruppe der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zu ermitteln. Dieser entspricht dem höheren Wert von beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Die Bestimmung des Nutzungswerts beinhaltet die Vornahme von Anpassungen und Schätzungen bezüglich der Prognose und Diskontierung der künftigen Cashflows. Obwohl das Management davon ausgeht, dass die zur Berechnung des erzielbaren Betrags verwendeten Annahmen angemessen sind, könnten etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen zu einem Wertminderungsaufwand führen, der die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachteilig beeinflussen könnte.

Bei der Feststellung der Höhe von tatsächlichen und latenten Steuern berücksichtigt der Konzern die Auswirkungen von ungewissen Steuerpositionen und ob zusätzliche Steuern und Zinsen fällig sein können. Diese Beurteilung erfolgt auf der Basis von Schätzungen und Annahmen über künftige Ereignisse. Es können neue Informationen zur Verfügung stehen, die den Konzern dazu veranlassen, seine Ermessensentscheidungen bezüglich der Angemessenheit der bestehenden Steuerschulden zu ändern; solche Änderungen an den Steuerschulden werden Auswirkungen auf den Steuer- aufwand in der Periode haben, in der eine solche Fest- stellung getroffen wird.

Aktive latente Steuern werden in dem Ausmaß angesetzt, in dem nachgewiesen werden kann, dass es wahrscheinlich ist, dass zukünftig ein zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporäre Differenz verwendet werden kann. Zu jedem Bilanzstichtag werden die latenten Steueransprüche überprüft und in dem Umfang vermindert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass zukünftig ein ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, um den Nutzen des latenten Steueranspruchs zu verwenden.

Im Rahmen der Anwendung des IFRS 15 wird bezüglich der Bestimmung des Leistungsfortschritts bei der zeitraumbezo- genen Erlöserfassung angenommen, dass die angefallenen Kosten in Bezug auf die Gesamtkosten den Leistungsfort- schritt angemessen widerspiegeln.

Weitere Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die konzernweitliche Festlegung von Nutzungsdauern, die Annahmen bezüglich der Werthaltig- keit von Grundstücken und Gebäuden, die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen sowie die Realisierbarkeit zukünftiger Steuerentlastungen.

Klimarisiken wirken sich auf das Geschäftsmodell und die Strategie von Vonovia aus. Sie werden insbesondere durch den festgelegten Klimapfad adressiert, aber auch durch angemessene Schätzungen und Annahmen in den wesent- lichen Positionen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage berücksichtigt. Klimarisiken können sich potenziell negativ auswirken und zu einer erhöhten Schätzunsicherheit beitragen.

Physische Klimarisiken beziehen sich auf längerfristige Verschiebungen in den allgemeinen klimatischen Bedingun- gen. Klimaereignisse wie Überschwemmungen, Erdbeben, Extremwetterereignisse o. Ä. können Auswirkungen auf unseren Immobilienbestand haben und ein spezifisches Krisenmanagement erforderlich machen. Transitorische Klimarisiken beschreiben Auswirkungen, die aufgrund des Wandels zu einem nachhaltigeren Wirtschaftssystem für Unternehmen resultieren können.

Vonovia hat sich im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie den Klimaschutzziele und einem nahezu CO<sub>2</sub>-neutralen Gebäudebestand bis 2045 verpflichtet. Nach aktuellem Kenntnisstand und der Erwartung künftiger Entwicklungen ergeben sich für Vonovia keine bilanziellen Folgen. Dies betrifft u. a. die Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, spezifische Nutzungsdauern, die Werthal- tigkeit von Vermögenswerten, ebenso wie Rückstellungen für Umweltrisiken, für die sich kein wesentlicher Anpas- sungsbedarf ergibt.

### Wahlrechts- und Ermessensausübungen

Wahlrechts- und Ermessensausübungen bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden durch das Management, die die Beträge im Konzernabschluss erheblich beeinflussen können, stellen sich wie folgt dar:

- > Die Festlegung des Kreises der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen erfolgt durch Beurteilung des maßgeblichen Einflusses bzw. ob gemeinschaftliche Führung vorliegt.
- > Die Beurteilung, ob es sich bei den im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbenen Investment Properties um einen Geschäftsbetrieb oder um den Erwerb eines einzelnen Vermögenswerts oder einer Gruppe von Vermögenswerten handelt, kann ermessensbehaftet sein.
- > Vonovia bewertet Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert. Hätte das Management das Anschaffungskostenmodell, wie gemäß IAS 40 gestattet, gewählt, würden die Buchwerte der Investment Properties ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich abweichen.
- > Die Kriterien zur Beurteilung, in welcher Kategorie ein finanzieller Vermögenswert einzuordnen ist, können ermessensbehaftet sein.
- > Im Rahmen der Umsatzrealisierung nach IFRS 15 können Ermessensentscheidungen notwendig sein, die sich auf die voraussichtlichen Umsatzerlöse, die Gesamtkosten eines Projekts sowie den Fertigstellungsgrad beziehen. Diese haben Auswirkungen auf die Höhe und die zeitliche Verteilung der Umsatzerlöse.
- > Im Rahmen der Bilanzierung von Leasingverhältnissen nach IFRS 16 kann die Beurteilung der Ausübung oder Nichtausübung von einseitig eingeräumten Kündigungs- und Verlängerungsoptionen ermessensbehaftet sein, insbesondere wenn keine wirtschaftlichen Anreize zur Ausübung bzw. Nichtausübung von Optionen bestehen.
- > Das Erfordernis, zukunftsbezogene Informationen in die Bewertung erwarteter Forderungsausfälle einzubeziehen, führt zu Ermessensentscheidungen hinsichtlich der Auswirkung von Änderungen der wirtschaftlichen Faktoren auf die erwarteten Forderungsausfälle.
- > Die Entscheidung, wie eine Gruppe zahlungsmittelgenerierender Einheiten abzugrenzen ist, der ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wird, kann ermessensbehaftet sein.
- > Darüber hinaus kann die Zuordnung des Geschäfts- oder Firmenwerts auf die Gruppe einzelner zahlungsmittelgenerierender Einheiten ermessensbehaftet sein. Die im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung verwendeten Parameter, wie die Bestimmung der abgezinsten Zahlungsströme, der gewichtete Kapitalkostensatz und die Wachstumsrate, können ebenfalls ermessensbehaftet sein. Mangels Konkretisierung einer Definition des Begriffs „operation“ (IAS 36.86) kann es sich bei dem Abgang des

Geschäfts- oder Firmenwerts im Rahmen von Immobilienveräußerungen um Ermessensentscheidungen handeln.

- > Bei der Abgrenzung einer Veräußerungsgruppe im Rahmen der Immobilienveräußerung kann es sich um eine Ermessensentscheidung handeln. Mangels Konkretisierung einer Definition des Begriffs „eines gesonderten wesentlichen Geschäftszweigs oder geografischen Geschäftsbereichs“ (IFRS 5) kann die Klassifizierung als aufgegebenen Geschäftsbereich (Discontinued Operation) ermessensbehaftet sein. Weiterhin kann es sich bei der Einschätzung, ob eine Veräußerung innerhalb eines Jahres als höchstwahrscheinlich gilt, um eine Ermessensentscheidung handeln.
- > Die bilanzielle Abbildung eines verpflichtenden Erwerbs von nicht beherrschenden Anteilen nach dem Kontrollenerwerb im Rahmen eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots ist zurzeit nicht abschließend geregelt. Grundsätzlich erfolgt im Rahmen eines öffentlichen Angebots der Erwerb von Anteilen in der zweiten Angebotsfrist zu exakt gleichen Konditionen wie im Zuge der ersten Angebotsfrist, und die beiden Erwerbe stehen in einem engen inhaltlichen und zeitlichen Zusammenhang. Somit stellt der Erwerb, auch wenn in zwei Angebotsfristen durchgeführt, einen einheitlichen Geschäftsvorfall („linked transaction“) dar. Nach dem Vollzug des späteren Erwerbs ist die ursprüngliche Kaufpreisallokation zum Erwerbstichtag rückwirkend anzupassen, sodass es zu einer Veränderung der übertragenen Gegenleistung, des übernommenen Nettovermögens zu Zeitwerten und damit des resultierenden Geschäfts- oder Firmenwerts kommt.

### 9 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Vonovia hat am 11. Januar 2024 eine Anleihe über 400 Mio. GBP mit einer Laufzeit von 12 Jahren und einem Kupon von 5,5 % begeben.

Am 24. Januar 2024 hat Vonovia eine Anleihe über 150 Mio. CHF über eine Laufzeit von 5 Jahren und einem Kupon von 2,565 % emittiert.

Mit Eintragung im Handelsregister von Bochum vom 23. Januar 2024 wurde die grenzüberschreitende Verschmelzung der Vonovia Finance B.V., Amsterdam (eingetragen in der Kammer van Koophandel unter Nummer 58224416), durch Aufnahme und mit Rückwirkung auf den 1. Januar 2024 vollzogen.

## Abschnitt (B): Periodenerfolg

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Umsatzerlöse** aus der Immobilienbewirtschaftung beinhalten Einnahmen aus der Vermietung von Bestandsimmobilien (Investment Properties) und von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, die unter Abzug von Erlöschmälerungen entsprechend den zugrunde liegenden Vertragslaufzeiten realisiert werden, sofern die Vergütung vertraglich festgesetzt oder verlässlich bestimmbar und die Erfüllung der damit verbundenen Forderungen wahrscheinlich ist.

Bei Vonovia werden für alle bis zum Jahresende erbrachten Leistungen für **Betriebskosten** auch die korrespondierenden Erlöse im Jahr der Leistungserbringung erfasst. Der Ausweis erfolgt unsaldiert gemäß der Prinzipal-Methode, insbesondere aufgrund des Geschäftsmodells von Vonovia, das einen hohen Anteil von selbst erbrachten betriebskostenrelevanten Leistungen vorsieht, und weil Vonovia vom Mieter als primär Verantwortlicher für die Leistungserbringung angesehen wird. Bei allen nicht selbst erbrachten Leistungen hat Vonovia zudem ein Vorratsrisiko durch den in der Immobilienbranche üblichen Abrechnungsschlüssel (Mietfläche).

Bei **Immobilienverkäufen** und zum Verkauf vorgesehenen Projektentwicklungen erfolgt die Gewinnrealisierung abhängig von der vertraglichen Ausgestaltung zeitpunkt- oder zeitraumbezogen. Für verbleibende Restverpflichtungen wird eine Rückstellung für das wahrscheinliche Risiko erfasst.

**Aufwendungen** werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung erfasst. Zinsen werden periodengerecht unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode als Aufwand bzw. Ertrag erfasst.

### 10 Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	2022 (angepasst)	2023
Mieteinnahmen	3.191,3	3.259,6
Betriebskosten	1.556,1	1.447,3
<b>Umsatzerlöse aus der Vermietung</b>	<b>4.747,4</b>	<b>4.706,9</b>
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	147,1	167,6
	<b>4.894,5</b>	<b>4.874,5</b>

### 11 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in Mio. €	2022	2023
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	195,4	369,1
Buchwert der veräußerten Immobilien	-126,2	-310,6
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties</b>	<b>69,2</b>	<b>58,5</b>
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	3.047,0	498,6
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-3.045,8	-497,4
Wertveränderung aus der Veräußerung von Immobilien	68,0	18,4
<b>Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien</b>	<b>69,2</b>	<b>19,6</b>
	<b>138,4</b>	<b>78,1</b>

Die Wertveränderung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, für die ein Kaufvertrag geschlossen wurde, aber zum 31. Dezember 2023 noch kein Besitzübergang erfolgt ist, führte zu einem positiven Ergebnis von 18,4 Mio. € (2022: 68,0 Mio. €).

Im Vorjahr sind die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien im Vergleich im Wesentlichen geprägt durch den Abgang von Beständen im Rahmen des sogenannten Berlin Deals (weitere Erläuterungen siehe → [\[D37\] Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden im Geschäftsbericht 2022](#)).

## 12 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten werden entweder zeitpunkt- oder zeitraumbezogen realisiert, sobald der Kunde die Verfügungsgewalt über den betreffenden Vermögenswert erlangt. Wird mit Abschluss des beurkundeten Kaufvertrags die Verfügungsgewalt im Sinne des IFRS 15,35 (c) bereits vor oder während der Erstellungsphase auf den Kunden übertragen, sind die Umsatzerlöse ab diesem Zeitpunkt zeitraumbezogen anhand des Fertigstellungsgrads des Bauprojekts zu erfassen. Der Ausweis des in den Anwendungsbereich des IFRS 15 fallenden Vorratsvermögens (Contract Assets) erfolgt saldiert mit den korrespondierenden erhaltenen Anzahlungen unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Vertragsalden, die voraussichtlich kürzer als ein Jahr bestehen, werden nicht um den Zeitwert des Geldes angepasst.

Außerordentliche Rückgabe- oder Rücktrittsrechte sind in den Verträgen über Verkäufe von Wohnungen aus dem Developmentgeschäft nicht gesondert vereinbart und richten sich daher nach den jeweils einschlägigen rechtlichen Bestimmungen. Gleiches gilt für Gewährleistungszusagen, die daher nicht als separater Vertragsbestandteil im Sinne des IFRS 15 zu behandeln sind. Bestehende Gewährleistungsansprüche sind stets entsprechend den Regelungen des IAS 37 bilanziell berücksichtigt.

Kosten zur Anbahnung von Verträgen mit Kunden werden entsprechend IFRS 15,94 unmittelbar bei ihrem Entstehen als Aufwand erfasst, da der Abschreibungszeitraum im Regelfall nicht mehr als ein Jahr betragen würde. Bei den Kosten handelt es sich insbesondere um Maklerprovisionen.

Bei der zeitraumbezogenen Umsatzerfassung ist eine Einschätzung des Fertigstellungsgrads bzw. Leistungsfortschritts vorzunehmen. Zu dessen Ermittlung wendet Vonovia die Cost-to-Cost-Methode als ein Input-orientiertes Verfahren an. Dabei bestimmt sich der Leistungsfortschritt nach dem Verhältnis der bis zum Abschlussstichtag angefallenen aktivierten Auftragskosten zu den geschätzten gesamten aktivierungsfähigen Auftragskosten.

Die Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten in Höhe von 354,0 Mio. € (2022: 588,4 Mio. €) setzen sich zusammen aus 206,5 Mio. € (2022: 407,6 Mio. €) zeitraumbezogenen Umsatzerlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten sowie 147,5 Mio. € (2022: 180,8 Mio. €) zeitpunktbezogenen Umsatzerlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten. Im Zusammenhang mit der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung sind zum Berichtsstichtag 70,1 Mio. € (2022: 169,2 Mio. €) Vertragsvermögenswerte innerhalb der übrigen sonstigen Vermögenswerte angesetzt. In diesem Wert sind zum Berichtsstichtag 76,4 Mio. € (2022: 172,6 Mio. €) erhaltene Anzahlungen berücksichtigt. Das Vorjahr ist geprägt durch den Nutzen- und Lastenwechsel eines Projekts in Berlin im Zuge der Veräußerung an einen Einzelinvestor (Global Exit).

Den verbleibenden Leistungsverpflichtungen, die zum Ende der aktuellen Berichtsperiode noch nicht (vollständig) erfüllt sind, ist ein Transaktionspreis in Höhe von 45,4 Mio. € (2022: 93,3 Mio. €) zugeordnet. Mit der erlöswirksamen Erfassung dieser Beträge wird innerhalb der nächsten beiden Geschäftsjahre gerechnet, wobei auf 2024 ein Betrag von 39,2 Mio. € und auf 2025 ein Betrag von 6,2 Mio. € entfällt.

## 13 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Investment Properties) werden grundsätzlich nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts durch die eigene Bewertungsabteilung bewertet. Für die Pflegeimmobilien wird der beizulegende Zeitwert durch unabhängige Sachverständige mittels DCF-Verfahren ermittelt und, sofern einschlägig, auf Basis von Erkenntnissen aus Marktbeobachtungen und -transaktionen fortentwickelt. Gewinne oder Verluste aus einer Änderung des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Bewertung der Investment Properties führte im Geschäftsjahr 2023 zu einem negativen Ergebnis in Höhe von -10.651,2 Mio. € (2022: -1.177,6 Mio. €) (siehe → [D28] Investment Properties). Hierin enthalten sind -14,8 Mio. € (2022: 22,6 Mio. €) für die Bewertung von Nutzungsrechten (IFRS 16).

Ebenfalls enthalten ist das Bewertungsergebnis aus im Bau befindlichen Gebäuden (Neubau/Development to hold), die im Berichtszeitraum fertiggestellt wurden und in die Bewirtschaftung übergegangen sind. Hier erfolgt erstmalig mit Fertigstellung der Objekte eine Fair-Value-Bewertung. Daraus resultierte im Geschäftsjahr 2023 ein Bewertungseffekt in Höhe von 14,2 Mio. € (2022: 90,8 Mio. €).

## 14 Aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen des Geschäftsjahres betragen 470,4 Mio. € (2022: 673,1 Mio. €) und betreffen im Wesentlichen die in den aktivierten Modernisierungskosten enthaltenen Eigenleistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation sowie die Regiekosten für Großmodernisierungen.

## 15 Materialaufwand

in Mio. €	2022 (angepasst)	2023
Aufwendungen für Betriebskosten	1.568,0	1.385,5
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	722,4	533,4
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	155,4	181,6
	<b>2.445,8</b>	<b>2.100,5</b>

## 16 Personalaufwand

in Mio. €	2022 (angepasst)	2023
Löhne und Gehälter	591,0	628,2
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	122,7	138,1
	<b>713,7</b>	<b>766,3</b>

In den Personalaufwendungen sind Aufwendungen für Abfindungen in Höhe von 17,2 Mio. € (2022: 11,5 Mio. €), Zuführungen zu den Altersteilzeitrückstellungen in Höhe von 13,5 Mio. € (2022: 3,3 Mio. €) sowie Aufwendungen für den Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) mit 4,5 Mio. € (2022: -1,1 Mio. €) enthalten (siehe → [E39] Rückstellungen).

Im Geschäftsjahr wurden Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 52,1 Mio. € (2022: 51,3 Mio. €) gezahlt.

Zum 31. Dezember 2023 waren 11.977 Mitarbeiter (31.12.2022: 12.117) bei Vonovia beschäftigt. Davon entfielen zum 31. Dezember 2023 3.474 Mitarbeiter (31.12.2022: 3.220) auf Frauen und 8.503 Mitarbeiter (31.12.2022: 8.897) auf Männer. Der Jahresdurchschnitt betrug 11.954 Mitarbeiter (2022: 12.077). Darüber hinaus waren zum 31. Dezember 2023 632 Auszubildende (31.12.2022: 617) bei Vonovia beschäftigt.

## 17 Sonstige betriebliche Erträge

in Mio. €	2022 (angepasst)	2023
Versicherungsentschädigungen	87,2	90,9
Auflösung von Rückstellungen	23,4	67,3
Schadenersatz und Kostenersatzungen	15,8	17,8
Erträge aus früheren Jahren	9,1	7,2
Abgang sonstiger Sachanlagen	3,8	5,1
Mahn- und Inkassogebühren	4,3	4,8
Übrige Sonstige	46,5	49,8
	<b>190,1</b>	<b>242,9</b>

## 18 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in Mio. €	2022 (angepasst)	2023
Beratungskosten und Prüfungsgebühren	84,8	100,7
KFZ- und Reisekosten	38,4	39,6
Kosten für Werbung	33,0	28,9
Kommunikationskosten und Arbeitsmittel	27,4	25,5
Mieten, Pachten und Erbbauzinsen	19,5	23,1
Wertberichtigungen auf Immobilienvorräte		21,6
Zuführung zu Rückstellungen	7,8	19,7
Betriebskostenausfälle und -erstattungen	2,6	14,7
Verwaltungsdienstleistungen	15,1	14,1
Nicht aktivierbare Aufwendungen aus Immobilienentwicklungen	13,1	13,0
Nicht anerkannte Versicherungsschäden	10,5	10,5
Sonstige Steuern	0,7	9,3
Aufwendungen aus früheren Jahren	5,1	7,8
Seminarkosten	5,8	6,8
Sonstige Beiträge und Gebühren	5,1	6,6
Wertberichtigungen auf Forderungen	2,5	6,0
Verkaufsnebenkosten	4,0	5,8
Verkaufskosten Immobilienvorräte	4,8	4,9
Gerichts- und Notarkosten	2,4	3,7
Übrige Sonstige	97,9	71,7
	<b>380,5</b>	<b>434,0</b>

Die übrigen Sonstigen enthalten als größte Position Aufwendungen für Prozessanpassungen und Vereinheitlichungen im Rahmen der Integration von Deutsche Wohnen in Höhe von 21,4 Mio. € (2022: 37,8 Mio. €), darüber hinaus sind dort eine Vielzahl kleinerer Einzelsachverhalte dargestellt.

## 19 Zinserträge

in Mio. €	2022 (angepasst)	2023
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	50,1	60,6
Zinserträge aus Teilaufösungen und Rückkäufen von Bonds	32,9	127,6
Erhaltene Zinsen und ähnliche Erträge	5,5	22,9
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	27,0	16,7
	<b>115,5</b>	<b>227,8</b>

Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betreffen im Wesentlichen Erträge aus Ausleihungen an die QUARTERBACK Immobilien-Gruppe.

Die Zinserträge aus Teilaufösungen und Rückkäufen von Bonds korrespondieren im Berichtsjahr mit Anleihen im Nominalwert von rund 1,1 Mio. €, die Fälligkeiten ab dem Jahr 2024 hatten.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten im Berichtsjahr 0,3 Mio. € Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen (2022: 4,8 Mio. €).

## 20 Zinsaufwendungen

in Mio. €	2022 (angepasst)	2023
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	565,0	765,1
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	10,7	-49,3
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-77,8	-12,8
Effekte aus der Bewertung von Swaps	-152,5	52,4
Aktivierung Fremdkapital-Zinsen Development	-25,6	-0,6
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen	12,6	8,9
Zinsanteil Zuführung Rückstellungen	11,3	22,3
Zinsaufwand Leasing	17,5	19,9
Sonstige Finanzaufwendungen	5,6	4,3
	<b>366,8</b>	<b>810,2</b>

Die Zinsaufwendungen betreffen hauptsächlich den Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten. Die Vorfälligkeitsentschädigungen enthalten Entgelte für die außerplanmäßige Rückführung von Darlehen während der Zinsfestschreibungszeit. Die Effekte aus der Bewertung von Swaps spiegeln die konträre Entwicklung des Zinsumfelds der Berichtsperioden wider.

Das Zinsergebnis leitet sich wie folgt auf das zu klassifizierende Zinsergebnis gemäß IFRS 9 über:

in Mio. €	2022 (angepasst)	2023
Zinserträge	115,5	227,8
Zinsaufwendungen	-366,8	-810,2
<b>Zinsergebnis</b>	<b>-251,3</b>	<b>-582,4</b>
abzüglich:		
Zinsergebnis Pensionsrückstellungen gem. IAS 19	7,0	17,5
Zinsergebnis Rückstellungen gem. IAS 37	-0,6	4,5
Zinsergebnis Leasing	17,5	19,9
<b>Zu klassifizierendes Zinsergebnis</b>	<b>-227,4</b>	<b>-540,5</b>

Das gemäß IFRS 9 klassifizierte Zinsergebnis stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	2022 (angepasst)	2023
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	110,7	227,5
Derivate erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	141,8	-3,1
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	-479,9	-764,9
<b>Klassifiziertes Zinsergebnis</b>	<b>-227,4</b>	<b>-540,5</b>

## 21 Sonstiges Finanzergebnis

in Mio. €	2022 (angepasst)	2023
Beteiligungsergebnis	21,2	22,1
Transaktionskosten	-1,4	-3,6
Bewertung von Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	-9,3	37,9
Ergebnis aus Derivatebewertung im Zusammenhang mit Eigenkapitalinstrumenten	-	90,0
Übriges sonstiges Finanzergebnis	-0,2	3,3
	<b>10,3</b>	<b>149,7</b>

Das Beteiligungsergebnis beinhaltet Finanzerträge aus der zeitversetzten Vereinnahmung von Gewinnen aus den Beteiligungen an der AVW GmbH & Co. KG, Hamburg, in

Höhe von 14,4 Mio. € (2022: 11,7 Mio. €) sowie der WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg, in Höhe von 1,1 Mio. € (2022: 1,1 Mio. €), die jeweils in Zusammenhang mit den wohnungsnahen Dienstleistungen im Segment Value-add stehen.

Darüber hinaus sind Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen in Höhe von 5,8 Mio. € (2022: 7,9 Mio. €) enthalten.

Das Ergebnis aus Derivatebewertung im Zusammenhang mit Eigenkapitalinstrumenten resultiert aus der Bewertung einer Call-Option, die Vonovia im Zusammenhang mit dem Verkauf einer Minderheitsbeteiligung am sogenannte Südowo-Portfolio erhalten hat.

## 22 Ertragsteuern

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Ertragsteuern** für das laufende Geschäftsjahr und frühere Geschäftsjahre werden in dem Umfang, in dem sie noch nicht bezahlt sind, als laufende Ertragsteuerverbindlichkeit angesetzt. Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahres ermittelt.

**Aktive und passive latente Steuern** werden grundsätzlich mittels des Temporary-Konzepts in Verbindung mit der Liability-Methode für sämtliche temporären Unterschiede zwischen steuerlichen und bilanziellen Wertansätzen gebildet. Aktive latente Steuern auf temporäre Unterschiede und Verlustvorträge werden nur angesetzt, sofern ihnen aufrechenbare passive latente Steuern – hinsichtlich aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge unter Beachtung der Mindestbesteuerung – gegenüberstehen bzw. eine Nutzung der betreffenden Steuerentlastungen auf Basis prognostizierbarer Ergebnisse der voraussehbaren Zukunft nachgewiesen werden kann.

Aktive und passive latente Steuern werden nicht angesetzt, soweit sich die temporäre Differenz aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts als Folge eines Unternehmenszusammenschlusses oder aus der erstmaligen Erfassung (außer bei Unternehmenszusammenschlüssen) von anderen Vermögenswerten und Schulden, welche aus Vorfällen resultieren, die weder das zu versteuernde Einkommen noch den Jahresüberschuss berühren, ergibt.

Aktive Steuerlatenzen werden zu jedem Bilanzstichtag auf ihre Werthaltigkeit überprüft. Gegebenenfalls wird der Buchwert eines latenten Steueranspruchs in dem Umfang verringert, in dem ihnen aufrechenbare passive latente Steuern nicht länger gegenüberstehen bzw. es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein zukünftig ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird.

Die latenten Steuern werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die nach der derzeitigen Rechtslage in den jeweiligen Ländern zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. erwartet werden. Für die Berechnung der inländischen latenten Steuern wurde wie für 2022 auch für 2023 grundsätzlich der kombinierte Steuersatz aus Körperschaft- und Gewerbesteuer in Höhe von 33,1 % herangezogen. Für die in Österreich ansässigen Gesellschaften beträgt der Körperschaftsteuersatz aufgrund der für das Jahr 2024 verkündeten Erwartung 23,0 %, für die in Schweden ansässigen Gesellschaften liegt er bei 20,6 %.

Aktive und passive latente Steuern werden nur dann miteinander saldiert, sofern ein einklagbares Recht besteht, die bilanzierten Beträge gegeneinander aufzurechnen, sie gegenüber derselben Steuerbehörde bestehen und die Realisationsperiode übereinstimmt. In Übereinstimmung mit den Regelungen des IAS 12 „Ertragsteuern“ werden latente Steueransprüche bzw. -verbindlichkeiten nicht abgezinst.

in Mio. €	2022 (angepasst)	2023
Laufende Ertragsteuern	191,0	228,8
Aperiodische laufende Ertragsteuern	-12,1	16,6
Latente Steuern – temporäre Differenzen	-285,2	-2.959,3
Latente Steuern – Verlustvorträge	76,5	136,8
	<b>-29,8</b>	<b>-2.577,1</b>

Für das Geschäftsjahr 2023 beträgt bei den inländischen Gesellschaften der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8 % (2022: 15,8 %). Einschließlich der Gewerbesteuer von annähernd 17,3 % (2022: 17,3 %) ergibt sich für 2023 im Inland grundsätzlich ein Gesamtsteuersatz von 33,1 % (2022: 33,1 %). Für die in Österreich ansässigen Gesellschaften beträgt der Körperschaftsteuersatz 24,0 % (2022: 25,0 %), für die Gesellschaften in Schweden 20,6 % (2022: 20,6 %). Die Vonovia Finance B.V. unterliegt mit ihren Einkünften dem niederländischen Steuerrecht; laufende Steuer fällt dort in Höhe von 1,4 Mio. € (2022: 2,4 Mio. €) an. Die weiteren in den Niederlanden ansässigen immobilienhaltenden Gesellschaften sind in Deutschland beschränkt körperschaftsteuerpflichtig. Diese und die anderen ausländischen Gesellschaften zahlen in den Ansässigkeitsstaaten aus Konzernsicht unwesentliche Steuern.

Für abzugsfähige temporäre Differenzen (ohne Verlustvorträge) in Höhe von 90,9 Mio. € (31.12.2022: 88,2 Mio. €) wurden weder latente Körperschaftsteuern noch latente Gewerbesteuern aktiviert, da ihre künftige Nutzung nicht wahrscheinlich ist.

Zum 31. Dezember 2023 bestehen im Inland körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 4.290,2 Mio. € (31.12.2022: 4.549,9 Mio. €) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 2.548,3 Mio. € (31.12.2022: 2.850,2 Mio. €), für die aktive latente Steuern insoweit gebildet wurden, als ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Im Ausland bestehen zum 31. Dezember 2023 körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 348,1 Mio. € (31.12.2022: 435,6 Mio. €) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 14,4 Mio. € (2022: 15,3 Mio. €), für die ebenfalls aktive latente Steuern gebildet wurden, soweit ihre Realisierbarkeit hinreichend wahrscheinlich ist. Die Minderung der steuerlichen Verlustvorträge resultierte aus laufenden steuerlichen Gewinnen in einzelnen Gesellschaften und der damit verbundenen Nutzung der Verlustvorträge.

Für in- und ausländische körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 1.461,5 Mio. € (31.12.2022: 1.342,7 Mio. €) wurden in der Bilanz keine latenten Steuern aktiviert; hiervon sind im Geschäftsjahr 2023 25,9 Mio. € (2022: 23,4 Mio. €) neu entstanden. Diese Verlustvorträge sind nach bestehender Rechtslage zeitlich und der Höhe nach unbegrenzt vortragsfähig. Aus dem Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf die neu entstandenen körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge resultiert ein Steuereffekt von 4,2 Mio. € (2022: 3,7 Mio. €). Daneben bestehen weitere unbegrenzt vortragsfähige gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von insgesamt 728,5 Mio. € (31.12.2022: 624,4 Mio. €), die nicht zu aktiven latenten Steuern geführt haben. Hiervon sind 21,2 Mio. € im Geschäftsjahr 2023 neu entstanden (2022: 22,2 Mio. €), der Steuereffekt hieraus beträgt 3,5 Mio. € (2022: 3,7 Mio. €).

Die Neubewertung von aktiven latenten Steuern auf bereits im Vorjahr bestehende temporäre Differenzen und Verlustvorträge führte im Geschäftsjahr 2023 zu Aufwand in Höhe von 31,6 Mio. € (2022: Ertrag von 8,2 Mio. €). Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Neubewertung des Verlustvortrags einer Gesellschaft zurückzuführen, die im Jahr 2023 in einen ertragsteuerlichen Organkreis aufgenommen wurde.

Latente Steuern auf Zinsvorträge werden aktiviert, soweit es wahrscheinlich ist, dass der Zinsvortrag in der Zukunft genutzt werden kann. Aufgrund der Kapitalstruktur des Konzerns ist die Nutzung eines Zinsvortrags in der Zukunft nicht wahrscheinlich. Deshalb werden auf inländische Zinsvorträge in Höhe von 1.598,0 Mio. € (31.12.2022: 1.340,7 Mio. €) keine aktiven latenten Steuern angesetzt; hiervon sind im Berichtsjahr 257,3 Mio. € (2022: 223,9 Mio. €) neu entstanden. Der aus dem Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf den neu entstandenen Zinsvortrag resultierende Steuereffekt beträgt im Inland 87,6 Mio. € (2022: 71,4 Mio. €). Seit 2019 gibt es in Schweden eine mit der deutschen Zinsschranke vergleichbare Regelung. Deshalb werden auch in Schweden auf Zinsvorträge in Höhe von 162,3 Mio. € (2022: 144,7 Mio. €) keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Hiervon sind im Berichtsjahr 33,0 Mio. € (2022: 32,7 Mio. €) neu entstanden. Der aus dem Nichtansatz der latenten Steuern resultierende Steuereffekt beträgt in Schweden 6,8 Mio. € (2022: 6,7 Mio. €).

Die Überleitungsrechnung zwischen dem ausgewiesenen effektiven Steueraufwand und dem erwarteten Steueraufwand, der sich aus dem Produkt des Konzernergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit mit dem im Inland anzuwendenden Steuersatz ermittelt, ergibt sich aus der folgenden Aufstellung:

in Mio. €	2022	2023
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-604,6</b>	<b>-9.185,2</b>
Ertragsteuersatz in %	33,1	33,1
<b>Erwarteter Steueraufwand</b>	<b>-200,1</b>	<b>-3.044,9</b>
Gewerbsteuereffekte	-1,6	170,8
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	149,6	236,5
Steuerfreies Einkommen	-42,4	-171,9
Änderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen	-8,2	31,6
Nicht angesetzte neu entstandene Verlust- und Zinsvorträge sowie Nutzung von Zinsvorträgen	22,3	102,1
Aperiodische Ertragsteuern und Steuern auf Garantiedividenden	-224,6	-20,2
Steuereffekt aus Impairment Geschäfts- oder Firmenwert	316,3	45,9
Abweichende ausländische Steuersätze	-38,4	89,3
Übrige Steuereffekte (netto)	-2,7	-16,3
<b>Effektive Ertragsteuern</b>	<b>-29,8</b>	<b>-2.577,1</b>
<b>Effektiver Ertragsteuersatz in %</b>	<b>4,9</b>	<b>28,1</b>

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt aus temporären Differenzen und ungenutzten Verlustvorträgen zusammen:

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023
Immaterielle Vermögenswerte	6,2	10,7
Investment Properties	75,7	76,0
Vorräte	142,0	116,3
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,0	5,9
Sachanlagen	42,3	8,3
Finanzielle Vermögenswerte	6,0	2,5
Sonstige Vermögenswerte	55,3	156,8
Pensionsrückstellungen	65,4	64,3
Übrige Rückstellungen	45,3	55,0
Verbindlichkeiten	242,4	268,1
Steuerliche Verlustvorträge	1.042,9	906,3
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>1.723,5</b>	<b>1.670,2</b>

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023
Immaterielle Vermögenswerte	32,8	10,6
Investment Properties	19.795,5	16.817,3
Vorräte	61,1	136,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	34,9	58,3
Sachanlagen	48,1	9,1
Finanzielle Vermögenswerte	5,1	54,5
Sonstige Vermögenswerte	188,4	135,2
Pensionsrückstellungen	2,9	0,5
Übrige Rückstellungen	78,0	15,4
Verbindlichkeiten	49,5	59,6
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>20.296,3</b>	<b>17.297,0</b>
<b>Überhang passive latente Steuern</b>	<b>18.572,8</b>	<b>15.626,8</b>

Eine Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern erfolgt, soweit sowohl eine Identität des Steuergläubigers und der Steuerbehörde als auch Fristenkongruenz bestehen. Infolgedessen werden folgende aktive bzw. passive latente Steuern bilanziert:

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023
Aktive latente Steuern	39,6	86,4
Passive latente Steuern	18.612,4	15.713,2
<b>Überhang passive latente Steuern</b>	<b>18.572,8</b>	<b>15.626,8</b>

Die Minderung der passiven latenten Steuern resultiert überwiegend aus Investment Properties.

Die Veränderung des Bestands latenter Steuern stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	2022	2023
<b>Überhang passive latente Steuern zum 1. Januar</b>	<b>18.674,1</b>	<b>18.572,8</b>
Latenter Steueraufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung	-208,7	-2.822,5
Latente Steuern im Zusammenhang mit Erst- und Entkonsolidierungen	156,5	0,2
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf EK-Instrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden	-0,6	-0,8
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	52,2	-10,6
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf derivative Finanzinstrumente	19,8	-31,5
Bilanzielle Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden aufgebener Geschäftsbereiche	-	-23,2
Direkt in der Kapitalrücklage erfasste latente Steuern auf Kapitalbeschaffungskosten für Kapitalerhöhungen	0,1	-0,3
Effekte aus der Währungsumrechnung	-77,1	-6,3
Umgliederung in Ergebnis aus Discontinued Operations	-44,1	-51,3
Sonstiges	0,6	0,3
<b>Überhang passive latente Steuern zum 31. Dezember</b>	<b>18.572,8</b>	<b>15.626,8</b>

Für bei Tochtergesellschaften aufgelaufene Gewinne in Höhe von 50.966,9 Mio. € (31.12.2022: 57.216,9 Mio. €) werden keine latenten Steuerschulden passiviert, da diese Gewinne auf unbestimmte Zeit investiert bleiben sollen bzw. keiner Besteuerung unterliegen. Bei einer Ausschüttung oder Veräußerung der Tochtergesellschaften würden 5 % der ausgeschütteten Beträge oder der Veräußerungsgewinne der deutschen Besteuerung unterliegen, sodass sich hieraus in der Regel eine zusätzliche Steuerbelastung ergeben würde.

Zum Bilanzstichtag wurden die BEPS (Base Erosion and Profit Shifting)-Pillar-2-Regelungen (MinBestRL-UmsG) bereits in deutsches Recht überführt (MinStG), sind aber noch nicht in Kraft getreten. Der Konzern fällt in den Anwendungsbereich dieser Regelungen.

Vonovia hat zum Abschlussstichtag eine erste indikative Analyse durchgeführt, um die grundsätzliche Betroffenheit und die Jurisdiktionen zu ermitteln, aus denen die Gruppe möglichen Auswirkungen im Zusammenhang mit einer Pillar 2 Top-up Tax ausgesetzt ist.

Dabei wurde zunächst geprüft, ob die CbCR (Country-by-Country Reporting)-Safe-Harbour-Regelungen einschlägig sind. War ein Land nach Prüfung der Safe-Harbour-Regelungen nicht von der Pillar-2-Berechnung ausgenommen, erfolgte die Berechnung des effektiven Steuersatzes auf vereinfachter Basis.

Aus dieser ersten indikativen Analyse wurden keine Länder identifiziert, aus denen Vonovia Auswirkungen einer Pillar 2 Top-up Tax entstehen würden. Daher wird derzeit davon ausgegangen, dass keine Betroffenheit bezüglich der Pillar 2 Top-up Tax besteht. Mithin hätte sich der durchschnittliche effektive Konzernsteuersatz nicht geändert, wenn die Pillar-2-Gesetzgebung bereits zum Bilanzstichtag in Kraft gewesen wäre.

Der Konzern verfolgt den Fortschritt des Gesetzgebungsverfahrens in jedem Land, in dem Vonovia tätig ist.

Vonovia wendet die Ausnahme in IAS 12 an, wonach keine aktiven und passiven latenten Steuern im Zusammenhang mit den Ertragsteuern der zweiten Säule („Pillar 2“) der OECD bilanziert und auch keine Angaben dazu geleistet werden.

## Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage

### 23 Segmentberichterstattung

Vonovia ist ein integriertes, europaweit agierendes Wohnimmobilienunternehmen. Im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie steht die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts. Dazu tragen eine nachhaltige und werterhöhende Bewirtschaftung der eigenen Immobilienbestände, wertschaffende Investitionen in die bestehenden Immobilien, der Bau neuer Wohngebäude sowie der Verkauf einzelner Wohnungen, ein aktives Portfoliomanagement und ein Servicegeschäft rund um die Immobilie bei. Für Zwecke der Steuerung des Unternehmens unterscheiden wir zum Jahresende 2023 die vier Geschäftssegmente **Rental**, **Value-add**, **Recurring Sales** und **Development**. Im Rahmen dieser Segmentberichterstattung wird zusätzlich das nicht steuerrelevante Geschäftssegment **Sonstiges** ausgewiesen. Dieses beinhaltet den rein opportunistischen Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non Core/Sonstiges), die mittelfristig voraussichtlich unterdurchschnittliche Entwicklungspotenziale im Mietwachstum aufweisen und die im Verhältnis zum Gesamtportfolio und mit Blick auf zukünftige Akquisitionen eher peripher liegen. Unter Sonstiges werden auch die Betriebskosten ausgewiesen.

Der überwiegende Teil des bisherigen und nicht fortgeführten Segments Pflege wird als aufgegebenen Geschäftsbereich dargestellt. Im Zuge der strategischen Überprüfung des Geschäftsbereichs Pflege hat sich bereits im Geschäftsjahr 2021 das Management zu einem Plan entschieden, das Segment Pflege zu verkaufen. Die Verkaufsbemühungen für den Geschäftsbereich Pflege haben zwischenzeitlich begonnen, und es wird mit einem Verkauf vor Dezember 2024 gerechnet. Ein kleiner Teil des Pflegesegments mit einem Geschäftsvolumen von 23,3 Mio. € Segmenterlösen wurde in das Segment Bewirtschaftung überführt. Im Einzelnen handelt es sich um Pächterlöse für 25 Objekte, die von Fremden betrieben werden. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Im Segment **Rental** fassen wir alle Geschäftsaktivitäten zusammen, die auf das wertsteigernde Management der eigenen Wohnimmobilienbestände ausgerichtet sind. Es umfasst unsere Bewirtschaftungstätigkeiten in Deutschland, Österreich und Schweden. Die Zusammenfassung unserer Bewirtschaftungstätigkeiten in Deutschland, Österreich und Schweden zu einem einzelnen Berichtssegment basiert auf der Einschätzung der Ähnlichkeit des Bewirtschaftungsgeschäfts in den drei Ländern. Dies gilt sowohl für die Art der Leistungserbringung und die jeweiligen Dienstleistungsprozesse des Bewirtschaftungsgeschäfts sowie für die Kunden im Wohnungsmietmarkt und die Art der Kundenakquisition.

Insgesamt ist der Wohnungsmietmarkt in allen drei Ländern durch Wohnungsknappheit gekennzeichnet und durch gesetzliche Vorgaben reguliert, sodass sich dadurch langfristig ähnliche Renditeerwartungen ergeben.

Im Segment **Value-add** bündeln wir alle wohnungsnahen Dienstleistungen, mit denen wir das Kerngeschäft der Vermietung ergänzen. Diese Dienstleistungen umfassen zum einen Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen für unsere Immobilien und zum anderen Dienstleistungen, die einen engen Bezug zum Vermietungsgeschäft haben. Wir ordnen dem Segment Value-add die Aktivitäten der Handwerker- und Wohnumfeldorganisation, das Wohneigentumsverwaltungsgeschäft, das Kabel-TV-Geschäft, die Messdienstleistungen, die Energielieferung sowie unsere Versicherungsdienstleistungen zu.

Das Segment **Recurring Sales** umfasst die regelmäßigen und nachhaltigen Verkäufe von einzelnen Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern aus unserem Portfolio. Die Zusammenfassung unserer Verkaufstätigkeiten in Deutschland und Österreich zu einem einzelnen Berichtssegment basiert auf der Einschätzung der Ähnlichkeit des Geschäfts in den beiden Ländern. Es beinhaltet nicht den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non Core/Sonstiges). Diese Verkäufe erfolgen rein opportunistisch und sind somit nicht Bestandteil des Segments Recurring Sales. Wir weisen solche opportunistischen Verkäufe im Segmentbericht in der Spalte **Sonstiges** aus.

Das Segment **Development** fasst die Developmentaktivitäten länderübergreifend zusammen und beinhaltet die Projektentwicklung neuer Wohngebäude. Die Zusammenfassung unserer Developmentaktivitäten in Deutschland, Österreich und Schweden zu einem einzelnen Berichtssegment basiert auf der Einschätzung der Ähnlichkeit des Geschäfts in den drei Ländern. Das Geschäft umfasst die Wertschöpfungskette beginnend beim Ankauf von Grundstücken ohne Bebauungsplan bzw. Widmung bis hin zur Fertigstellung und dem Verkauf neuer Gebäude sowie den Neubau auf eigenen Grundstücken. Diese Objekte werden in den eigenen Bestand integriert oder an Dritte veräußert.

Das Adjusted EBITDA des Segments Development beinhaltet in den Vorjahren den Fair Value Step-up für in der Berichtsperiode fertiggestellte Objekte, die in den eigenen Bestand übernommen wurden. Zum Ende des 4. Quartals 2023 wurde im Segment Development der Ausweis von Ergebnisbeiträgen des Vertriebskanals Development to hold geändert. Einzelheiten dazu sind im Anhang im Kapitel Anpassungen der Vorjahresangaben dargestellt. Eine Erfassung sämtlicher Ergebnisbeiträge von Development to hold erfolgt fortan im Bewertungsergebnis und damit außerhalb der Segmenterlöse und des Adjusted EBITDA.

Damit erfolgt diesbezüglich eine Angleichung des Steuerungsansatzes an den IFRS-Standard zur Bewertung von Investment Properties (IAS40). Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Planungs- und Controlling-Systeme gewährleisten, dass Ressourcen effizient allokiert werden und deren erfolgreicher Einsatz regelmäßig überwacht wird. Die Berichterstattung an die zentralen Entscheidungsträger und damit die Beurteilung der Geschäftsentwicklung sowie die Allokation von Ressourcen erfolgt auf Basis der beschriebenen Segmentierung. Vermögens- und Schuldpositionen werden nicht nach Segmenten differenziert berichtet. Die interne Berichterstattung basiert grundsätzlich auf den IFRS-Rechnungslegungsstandards.

Der Vorstand als zentraler Entscheidungsträger von Vonovia überwacht anhand der Segmenterlöse sowie anhand des Adjusted EBITDA den Beitrag der Segmente zum Unternehmenserfolg.

Die Segmentinformationen stellten sich für den Berichtszeitraum wie folgt dar:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
<b>01.01.-31.12.2023</b>								
<b>Segmenterlöse (fortgeführte Geschäftsbereiche)**</b>	<b>3.253,4</b>	<b>1.224,7</b>	<b>319,3</b>	<b>353,7</b>	<b>5.151,1</b>	<b>2.001,0</b>	<b>-1.055,9</b>	<b>6.096,2</b>
davon externe Erlöse	3.253,4	130,9	319,3	353,7	4.057,3	2.001,0	37,9	6.096,2
davon interne Erlöse		1.093,8			1.093,8		-1.093,8	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte**					-258,9	-552,8		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			19,5		19,5	5,2		
Aufwendungen für Instandhaltung	-426,2				-426,2			
Herstellkosten Development to sell				-300,9	-300,9			
Operative Kosten	-425,5	-1.119,2	-16,5	-39,6	-1.600,8	-80,1	1.073,6	
Betriebskosten						-1.385,5		
<b>Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>	<b>2.401,7</b>	<b>105,5</b>	<b>63,4</b>	<b>13,2</b>	<b>2.583,8</b>	<b>-12,2</b>	<b>17,7</b>	<b>2.589,3</b>
Sondereinflüsse								-147,9
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien								-6,3
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen								5,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties								-10.651,2
Abschreibungen und Wertminderungen (inkl. Abschreibungen auf finanzielle Vermögenswerte)								-444,4
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen								-75,7
Erträge aus übrigen Beteiligungen								-22,1
Zinserträge								227,8
Zinsaufwendungen								-810,2
Sonstiges Finanzergebnis								149,7
<b>EBT</b>								<b>-9.185,2</b>
<b>Ertragsteuern</b>								<b>2.577,1</b>
<b>Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>								<b>-6.608,1</b>
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen								-148,1
<b>Periodenergebnis</b>								<b>-6.756,2</b>

\* Bei den Erlösen der Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development handelt es sich um die Erlöse, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (Chief Operating Decision Maker) regelmäßig berichtet werden und das nachhaltige Geschäft von Vonovia abbilden. Die Erlöse/Kosten in den Spalten „Sonstiges“ und „Konsolidierung“ sind nicht Bestandteil der Segmentsteuerung des Vorstands.

\*\* Inkl. Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte im Segment Recurring Sales.

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
<b>01.01.–31.12.2022 (angepasst)</b>								
<b>Segmenterlöse (fortgeführte Geschäftsbereiche)**</b>	<b>3.186,7</b>	<b>1.272,0</b>	<b>543,4</b>	<b>564,1</b>	<b>5.566,2</b>	<b>4.282,8</b>	<b>-1.123,7</b>	<b>8.725,3</b>
davon externe Erlöse	3.186,7	119,6	543,4	564,1	4.413,8	4.282,8	28,7	8.725,3
davon interne Erlöse		1.152,4			1.152,4	-	-1.152,4	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte***			-471,1		-471,1	-2.721,4		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			79,5		79,5	40,8		
Aufwendungen für Instandhaltung	-443,9				-443,9			
Herstellkosten Development to sell				-440,4	-440,4			
Operative Kosten	-488,5	-1.145,3	-16,7	-33,7	-1.684,2	3,0	1.128,4	
Betriebskosten						-1.568,0		
<b>Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)**</b>	<b>2.254,3</b>	<b>126,7</b>	<b>135,1</b>	<b>90,0</b>	<b>2.606,1</b>	<b>37,2</b>	<b>4,7</b>	<b>2.648,0</b>
Sondereinflüsse								-127,4
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien								-52,3
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen								7,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties								-1.177,6
Abschreibungen und Wertminderungen (inkl. Abschreibungen auf finanzielle Vermögenswerte)								-1.204,3
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen								-436,6
Erträge aus übrigen Beteiligungen								-21,2
Zinserträge								115,5
Zinsaufwendungen								-366,9
Sonstiges Finanzergebnis								10,3
<b>EBT</b>								<b>-604,6</b>
<b>Ertragsteuern</b>								<b>29,8</b>
<b>Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>								<b>-574,8</b>
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen								-94,6
<b>Periodenergebnis</b>								<b>-669,4</b>

\* Bei den Erlösen der Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development handelt es sich um die Erlöse, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (Chief Operating Decision Maker) regelmäßig berichtet werden und das nachhaltige Geschäft von Vonovia abbilden. Die Erlöse/Kosten in den Spalten „Sonstiges“ und „Konsolidierung“ sind nicht Bestandteil der Segmentsteuerung des Vorstands.

\*\* Vorjahreswerte 2022 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition -> [A2] Anpassung der Vorjahresangaben.

\*\*\* Inkl. Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte im Segment Recurring Sales.

Für die Darstellung der operativen Entwicklung sowie für die Vergleichbarkeit mit Vorperioden ermitteln wir für die Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development jeweils ein Adjusted EBITDA. Die Summe dieser Kennzahlen ergibt das Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) des Konzerns.

Die vorgenommenen Bereinigungen beinhalten periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte. Diese Sondereinflüsse umfassen die Aufwendungen für Altersteilzeitprogramme und Abfindungszahlungen, die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozessentwicklung, Akquisitionen inklusive Integrationskosten, Forschung und Entwicklung, Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt).

Die im Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im Geschäftsjahr 2023 bei 147,9 Mio. € (2022: 127,4 Mio. €). Die Veränderung ist im Wesentlichen in positiven Sondereffekten im Vorjahr, höheren Aufwendungen für Altersteilzeitprogramme sowie Einmaleffekten im Rahmen der sogenannten Südewo-Transaktion im Berichtszeitraum 2023 begründet.

Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

in Mio. €	01.01.- 31.12.2022**	01.01.- 31.12.2023
Transaktionen*	113,1	70,0
Personalbezogene Sachverhalte	-3,1	35,1
Geschäftsmodelloptimierung	12,2	34,9
Forschung und Entwicklung	4,2	6,8
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	1,0	1,1
<b>Summe Sondereinflüsse</b>	<b>127,4</b>	<b>147,9</b>

\* Einschließlich im Zusammenhang mit den Akquisitionen stehender Einmalaufwendungen wie integrationsbedingter Personalmaßnahmen und anderer Folgekosten.

\*\* Vorjahreswerte 2022 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition  
-> [A2] Anpassung der Vorjahresangaben.

Die Aufgliederung der konzernexternen Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden (gemäß IFRS 15.114f.) und deren Zuordnung zu den oben dargestellten Segmenten stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Sonstiges	Summe
<b>01.01.-31.12.2023</b>						
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)					1.169,3	1.169,3
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten			4,5	348,6	0,9	354,0
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	37,3	129,5		0,8		167,6
<b>Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden</b>	<b>37,3</b>	<b>129,5</b>	<b>4,5</b>	<b>349,4</b>	<b>1.170,2</b>	<b>1.690,9</b>
davon zeitraumbezogen				206,5		206,5
davon zeitpunktbezogen	37,3	129,5	4,5	142,9	1.170,2	1.484,4
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	3.253,4	1,1		5,1		3.259,6
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)**					278,0	278,0
<b>Andere Umsatzerlöse</b>	<b>3.253,4</b>	<b>1,1</b>	<b>-</b>	<b>5,1</b>	<b>278,0</b>	<b>3.537,6</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>3.290,7</b>	<b>130,6</b>	<b>4,5</b>	<b>354,5</b>	<b>1.448,2</b>	<b>5.228,5</b>
<b>01.01.-31.12.2022 (angepasst)*</b>						
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)					1.334,5	1.334,5
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten			27,7	560,7		588,4
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	27,8	118,4	-	0,8		147,0
<b>Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden</b>	<b>27,8</b>	<b>118,4</b>	<b>27,7</b>	<b>561,5</b>	<b>1.334,5</b>	<b>2.069,9</b>
davon zeitraumbezogen				407,6		407,6
davon zeitpunktbezogen	27,8	118,4	27,7	153,9	1.334,5	1.662,3
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	3.186,7	1,2		3,5		3.191,4
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)*					221,6	221,6
<b>Andere Umsatzerlöse</b>	<b>3.186,7</b>	<b>1,2</b>	<b>-</b>	<b>3,5</b>	<b>221,6</b>	<b>3.413,0</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>3.214,5</b>	<b>119,6</b>	<b>27,7</b>	<b>565,0</b>	<b>1.556,1</b>	<b>5.482,9</b>

\* Gemäß aktueller Definition.  
\*\* Beinhaltet Grundsteuern und Gebäudeversicherungen.

Die externen Umsatzerlöse und langfristigen Vermögenswerte, ausgenommen Finanzinstrumente, latente Steueransprüche, Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses sowie Rechte aus Versicherungsverträgen teilen sich wie folgt auf das Herkunftsland von Vonovia sowie Drittländer auf. Die Erlöse und das Vermögen werden auf Basis des Sitzes der leistungserbringenden Einheit zugeordnet.

in Mio. €	Umsatzerlöse		Vermögen	
	01.01.- 31.12.2022*	01.01.- 31.12.2023	31.12.2022**	31.12.2023
Deutschland	4.644,2	4.643,6	84.426,0	73.702,5
Österreich***	474,4	236,6	3.512,8	3.148,9
Schweden	360,6	348,3	7.074,3	6.569,3
Sonstige Länder	3,7	0,0	0,2	0,0
<b>Summe</b>	<b>5.482,9</b>	<b>5.228,5</b>	<b>95.013,3</b>	<b>83.420,7</b>

\* Vorjahreswerte 2022 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition -> [A2] Anpassung der Vorjahresangaben.

\*\* Vorjahr angepasst um die Nichtberücksichtigung von langfristigen finanziellen Vermögenswerten.

\*\*\* Umsatzerlöse Österreich im Jahr 2022 inkl. Global Exit (Gäblerstraße).

## 24 Ergebnis je Aktie

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das unverwässerte **Ergebnis je Aktie** wird mittels Division des auf die Anteilseigner entfallenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Stammaktien errechnet. Das verwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich durch die Korrektur des Periodenergebnisses und der Anzahl der ausstehenden Aktien aufgrund der Annahme, dass wandelbare Instrumente umgewandelt, Optionen oder Optionsscheine ausgeübt oder Stammaktien unter bestimmten Voraussetzungen ausgegeben werden. Dabei werden potenzielle Stammaktien nur dann in die Berechnung einbezogen, wenn die Umwandlung in Stammaktien das Ergebnis je Aktie schmälern würde.

in Mio. €	2022	2023
Auf die Anteilseigner von Vonovia entfallendes Periodenergebnis (in Mio. €)	-643,8	-6.285,1
Gewichteter Durchschnitt der Aktien (in Stück)	788.254.448	806.251.614
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €</b>	<b>-0,82</b>	<b>-7,80</b>

Zum Ende der Berichtsperiode waren keine verwässernden Finanzinstrumente im Umlauf. Das unverwässerte stimmt mit dem verwässerten Ergebnis überein.

## 25 Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023 der Vonovia SE in Höhe von 750.000.000,00 € einen Betrag in Höhe von 733.180.498,20 € auf die 814.644.998 Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2023 an die Aktionäre als Dividende, entsprechend 0,90 € je Aktie, auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 16.819.501,80 € auf neue Rechnung vorzutragen oder für weitere Dividenden auf zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigte Aktien zu verwenden, die über jene des Grundkapitals zum 31. Dezember 2023 hinausgehen.

Wie für frühere Geschäftsjahre einschließlich 2022 soll auch wieder für die Dividende des Geschäftsjahres 2023, zahlbar nach der Hauptversammlung im Mai 2024, die Wahl einer Sachdividende in Aktien gegeben werden, soweit dies aus Sicht von Vorstand und Aufsichtsrat im Interesse der Gesellschaft und ihrer Aktionäre liegt.

## Abschnitt (D): Vermögen

### 26 Immaterielle Vermögenswerte

in Mio. €	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	Selbst erstellte Software	Kundenstamm und Wettbe- werbsverbot	Markenrechte	Geschäfts- oder Firmenwert	Summe
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>						
Stand: 1. Januar 2023	138,1	10,9	54,4	152,6	9.304,3	9.660,3
Zugänge	10,4	4,2				14,6
Abgänge	-5,6					-5,6
Wertveränderungen aus Währungsumrechnung					3,3	3,3
Umbuchungen	-1,9		-0,8			-2,7
Umbuchung in aufgegebenen Geschäftsbereichen	-5,2		-42,4	-86,0		-133,6
Stand: 31. Dezember 2023	135,8	15,1	11,2	66,6	9.307,6	9.536,3
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>						
Stand: 1. Januar 2023	107,6	7,7	25,1	86,0	7.774,4	8.000,8
Abschreibungen des Berichtsjahres	13,5	2,4	0,1	66,6		82,6
Abschreibungen des Berichtsjahres für aufgegebenen Geschäftsbereichen	0,3		6,5			6,8
Wertminderung					138,2	138,2
Abgänge	-5,4					-5,4
Wertveränderungen aus Währungsumrechnung					3,3	3,3
Umbuchungen	-2,7					-2,7
Umbuchung in aufgegebenen Geschäftsbereichen	-4,2		-20,8	-86,0		-111,0
Stand: 31. Dezember 2023	109,1	10,1	10,9	66,6	7.915,9	8.112,6
<b>Buchwerte</b>						
Stand: 31. Dezember 2023	26,7	5,0	0,3	-	1.391,7	1.423,7
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>						
Stand: 1. Januar 2022	143,5	8,1	57,5	152,6	9.372,1	9.733,8
Zugänge	12,9	2,9				15,8
Abgänge	-20,0		-3,1			-23,1
Wertveränderungen aus Währungsumrechnung		-0,1			-67,8	-67,9
Umbuchungen	1,7					1,7
Stand: 31. Dezember 2022	138,1	10,9	54,4	152,6	9.304,3	9.660,3
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>						
Stand: 1. Januar 2022	99,0	6,0	18,0	-	6.887,9	7.010,9
Abschreibungen des Berichtsjahres	20,7	1,7	7,8	86,0		116,2
Wertminderung					954,3	954,3
Abgänge	-13,0		-0,7			-13,7
Wertveränderungen aus Währungsumrechnung					-67,8	-67,8
Umbuchungen	0,9					0,9
Stand: 31. Dezember 2022	107,6	7,7	25,1	86,0	7.774,4	8.000,8
<b>Buchwerte</b>						
Stand: 31. Dezember 2022	30,5	3,2	29,3	66,6	1.529,9	1.659,5

**Erworbene sonstige immaterielle Vermögenswerte** werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. **Selbst erstellte sonstige immaterielle Vermögenswerte** werden zu fortgeführten Herstellungskosten bilanziert, sofern die Voraussetzungen für eine Aktivierung selbst erstellter immaterieller Vermögenswerte gemäß IAS 38 vorliegen. Identifizierte erworbene Markenrechte besitzen eine unbestimmte Nutzungsdauer und unterliegen einem regelmäßigen Werthaltigkeitstest. Alle übrigen sonstigen immateriellen Vermögenswerte von Vonovia weisen eine bestimmbare Nutzungsdauer auf und unterliegen einer planmäßigen linearen Abschreibung. Software und Lizenzen werden grundsätzlich auf Basis einer Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben.

**Sonstige immaterielle Vermögenswerte** werden gemäß IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“ auf die Notwendigkeit einer Wertminderung geprüft, sobald Anzeichen oder veränderte Umstände auf einen Wertminderungsbedarf hindeuten. Mindestens einmal im Jahr erfolgt eine Prüfung der Werthaltigkeit. Eine Wertminderung wird erfasst, wenn der erzielbare Betrag des Vermögenswerts den Buchwert unterschreitet. Ist der erzielbare Betrag für einen einzelnen Vermögenswert nicht ermittelbar, so wird die Wertminderungsprüfung auf Basis der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (ZGE) durchgeführt, der der Vermögenswert angehört. Wertminderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ein Wertminderungsaufwand wird dann wieder aufgehoben, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwands eine Änderung in den Schätzungen ergeben hat, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrags des Vermögenswerts (bzw. der ZGE) herangezogen wurden. Der Buchwert des Vermögenswerts (bzw. der ZGE) wird auf den neu geschätzten erzielbaren Betrag erhöht. Der Buchwert ist dabei auf den Wert beschränkt, der bestimmt worden wäre, wenn für den Vermögenswert (bzw. die ZGE) in Vorjahren kein Wertminderungsaufwand erfasst worden wäre.

### Kundenbeziehungen und ähnliche Werte

Die Kundenbeziehungen für die Aktivitäten des Pflegebereichs mit bestimmter Nutzungsdauer zwischen fünf und sechs Jahren wurden im Geschäftsjahr den Vermögenswerten der aufgegebenen Geschäftsbereiche zugeordnet.

Der erworbene Markenname „BUWOG“ für das Entwicklungsgeschäft wurde im Rahmen des im 2. Quartal 2023 durchgeführten (anlassbezogenen) Werthaltigkeitstests des Segments Development in Höhe von 66,6 Mio. € vollständig wertberichtigt. Die Angaben zum Vorgehen des Werthaltigkeitstests sind im nachfolgenden Unterkapitel → **Geschäfts- oder Firmenwerte** enthalten.

## Geschäfts- oder Firmenwerte

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Ein **Geschäfts- oder Firmenwert** ergibt sich im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses als Überschuss der Gesamtgegenleistung für die Anteile an einem Unternehmen bzw. einer Unternehmensgruppe über das erworbene anteilige Nettovermögen. Das Nettovermögen stellt den Saldo aus den gemäß IFRS 3 zu Zeitwerten bewerteten erworbenen identifizierbaren Vermögenswerten und den übernommenen Schulden und Eventualverbindlichkeiten dar.

Geschäfts- oder Firmenwerte unterliegen keiner planmäßigen Abschreibung, sondern werden jährlich auf Wertminderung überprüft. Eine Überprüfung wird außerdem vorgenommen, wenn Ereignisse oder Umstände eintreten, die auf eine Wertminderung hindeuten.

Die Überprüfung auf Wertminderung der Geschäfts- oder Firmenwerte erfolgt auf der Ebene von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (ZGE) oder einer Gruppe von ZGE. Eine ZGE ist die kleinste Gruppe von Vermögenswerten, die Mittelzuflüsse erzeugt, die weitestgehend unabhängig von den Mittelzuflüssen anderer Vermögenswerte oder einer anderen Gruppe von Vermögenswerten sind. Ein Geschäfts- oder Firmenwert, der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben wurde, wird den ZGE bzw. Gruppen von ZGE zugeordnet, von denen erwartet wird, dass sie einen Nutzen aus den Synergien des Zusammenschlusses ziehen.

Bei Vonovia erfüllt grundsätzlich jede Immobilie die Voraussetzungen einer ZGE. Diese werden im Rahmen der operativen Steuerung zunächst zu geografisch strukturierten Business Units und dann zu regionalen Geschäftsbereichen zusammengefasst. Da die regionalen Geschäftsbereiche die niedrigste Ebene innerhalb des Unternehmens darstellen, auf der der Goodwill für interne Managementzwecke überwacht wird, wird der Impairment-Test auf Ebene der Geschäftsbereiche und damit in Übereinstimmung mit IAS 36.80 für eine Gruppe von ZGE durchgeführt. Die erworbenen Vermögenswerte werden anhand der geografischen Lage der Immobilien den regionalen Geschäftsbereichen zugeordnet. Eine weitere Gruppe von ZGE, auf der der Goodwill für interne Managementzwecke überwacht wird, ist das Segment Value-add. Die dritte Gruppe von ZGE, auf die der Goodwill allokiert und für Managementzwecke überwacht wurde, ist das Segment Development. Durch den Erwerb der Deutsche Wohnen SE ist als weitere ZGE das Segment Pflege hinzugekommen, das ebenfalls für interne Managementzwecke überwacht wurde. Die zugehörigen Bilanzposten werden als aufgebener Geschäftsbereich dargestellt und wurden in die Vermögenswerte aufgebener Geschäftsbereiche umgliedert.

Die Gruppen von ZGE, denen Geschäfts- oder Firmenwerte zugeordnet wurden, werden einer regelmäßigen Werthaltigkeitsprüfung unterzogen. Hierzu ist der erzielbare Betrag mit dem Buchwert der Gruppen von ZGE zu vergleichen. Der erzielbare Betrag der Gruppen von ZGE ist der höhere Betrag aus Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Bei der Berechnung des Nutzungswerts werden die geschätzten künftigen Cashflows auf ihren Barwert abgezinst. Es werden Abzinsungssätze vor Steuern verwendet, die die gegenwärtige Marktbewertung des Zinseffekts und die speziellen Risiken der regionalen Geschäftsbereiche, der Segmente Value-add, Development und Pflege berücksichtigen.

Wurde einer Gruppe von ZGE ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet und liegt deren Buchwert über dem erzielbaren Betrag, so ist zunächst der Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe des Differenzbetrags abzuschreiben. Ein darüber hinausgehender Wertminderungsbedarf wird grundsätzlich buchwertproportional auf die anderen Vermögenswerte der Gruppen von ZGE verteilt, wobei der jeweilige beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten, Nutzungswert bzw. Null nicht unterschritten werden darf.

Ein realisierter Wertminderungsaufwand im Rahmen der Bewertung eines Geschäfts- oder Firmenwerts wird in Folgejahren nicht aufgeholt.

## Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten

in Mio. €	Segment Value-add	Segment Development	Konzern
<b>Geschäfts- oder Firmenwerte 31.12.2022</b>	<b>1.391,7</b>	<b>138,2</b>	<b>1.529,9</b>
Wertminderung	-	-138,2	-138,2
<b>Geschäfts- oder Firmenwerte 31.12.2023</b>	<b>1.391,7</b>	<b>0,0</b>	<b>1.391,7</b>
<b>Markenrechte 31.12.2022</b>	<b>-</b>	<b>66,6</b>	<b>66,6</b>
Wertminderung	-	-66,6	-66,6
<b>Markenrechte 31.12.2023</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Der Buchwert des Geschäfts- oder Firmenwerts beträgt zum 31. Dezember 2023 1.391,7 Mio. €. Im Vergleich zum 31. Dezember 2022 hat sich der Geschäfts- oder Firmenwert damit um 138,2 Mio. € vermindert. Die Veränderung resultiert aus der Wertminderung in Höhe von 138,2 Mio. € im 2. Quartal 2023, die im Rahmen des im 2. Quartal 2023 durchgeführten (anlassbezogenen) Werthaltigkeitstests identifiziert wurde. Als Triggering Event im Sinne des IAS 36 wurden die gestiegenen Kapitalkosten des Geschäftsbereichs Development sowie eine aufgrund der aktuellen Marktsituation angepasste Planung der Cashflows des Geschäftsbereichs Development eingestuft. Im Ergebnis des Werthaltigkeitstests zum 30. Juni 2023 wurden die Geschäfts- oder Firmenwerte für den Geschäftsbereich Development in voller Höhe von 138,2 Mio. € wertberichtigt.

Darüber hinaus wurden die, mit einer unbestimmten Nutzungsdauer eingestuft, Markenrechte des Geschäftsbereichs Development in Höhe von 66,6 Mio. € ebenfalls vollständig wertberichtigt. Das führte zu einer Wertminderung in Summe von 204,8 Mio. € im 2. Quartal 2023 für den Geschäfts- und Firmenwert sowie die Markenrechte.

Nach IAS 36.19 wurde zunächst der Nutzungswert auf Basis der vom Vorstand genehmigten Detailplanung mit einem Planungszeitraum von fünf Jahren ermittelt. Diese wurde aus der vom Vorstand genehmigten und vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommenen Fünfjahresplanung auf Konzern-ebene abgeleitet. Die Annahmen für die Ermittlung des Nutzungswerts sind analog den Annahmen, die für den Werthaltigkeitstest zum Jahresende 2022 getroffen wurden.

Wesentliche Parameter für die Ermittlung des Nutzungswerts sind die nachhaltige Wachstumsrate, die durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten (WACC) und die erwarteten Mittelzu- und -abflüsse.

### Parameter der WACC-Ermittlung für das Segment Development

	31.12.2022	30.06.2023
Risikoloser Zinssatz in %	2,00	2,50
Marktrisikoprämie in %	7,00	7,00
Verschuldetes Beta	0,92	0,90
Landesspezifischer Aufschlag in %	0,12	0,19
WACC (vor Steuern) in %	8,13	9,92

Für die jährliche anlassunabhängige Prüfung des Geschäfts- oder Firmenwerts zum Stichtag 31. Dezember 2023 wurde die Fünfjahresplanung des Segments Value-add für die Geschäftsjahre 2024 bis 2028 zugrunde gelegt, die auch Bestandteil der vom Vorstand genehmigten und vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommenen Fünfjahresplanung für den Gesamtkonzern sind. Die Planung beruht auf Einschätzungen der Entwicklung der operativen Geschäftsfelder hinsichtlich zukünftiger Umsatzerlöse, Aufwendungen und Margen sowie unter Berücksichtigung aktueller Marktentwicklungen.

Für die Gruppe von ZGE`s Value-add wurde zum 31. Dezember 2023 der jährliche anlassunabhängige Werthaltigkeitstest durchgeführt. Im Ergebnis wurde die Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts für die Gruppe von ZGE`s Value-add bestätigt. Die Entwicklung des Segments Value-add ist im Wesentlichen geprägt durch die Ausweitung bestehender Geschäftsfelder (Handwerkerorganisation, Multimedia, WEG-Verwaltung, Smart-Metering, Energieservice u. a.). Dem gegenüber steht eine Steigerung der operativen Kosten unter Berücksichtigung der Inflationsrate. Die Entwicklungen dieser Werte entsprechen den Erfahrungen der Vergangenheit zur Entwicklung des Geschäftsmodells.

Aus dem letzten Detailplanungsjahr wurden die Cashflows zur Berechnung der ewigen Rente abgeleitet.

Für die Gruppe von ZGE`s Value-add wurde eine konstante Wachstumsrate in Höhe von 1,0 % unterstellt.

Die durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten vor Steuern basieren auf dem als Dreimonatsdurchschnitt nach der Svensson-Methode ermittelten risikolosen Zinssatz, einer Marktrisikoprämie sowie einem verschuldeten Beta. Das verschuldete Beta und die verwendeten Eigenkapitalquoten sind auf Basis eines Peer-Vergleichs bestimmt. Die wesentlichen Parameter sind in folgender Tabelle dargestellt:

### Parameter der WACC-Ermittlung für das Segment Value-add

	31.12.2022	31.12.2023
Risikoloser Zinssatz in %	2,00	2,75
Marktrisikoprämie in %	7,00	7,00
Verschuldetes Beta	0,76	0,73
WACC (vor Steuern) in %	6,10	7,12

Bei einem Anstieg der Kapitalkosten würde sich folgender Wertminderungsbedarf ergeben:

	Segment Value-add
Geschäfts- oder Firmenwert und Markenrechte 31. Dezember 2023 in Mio. €	1.391,7
Headroom in Mio. €	101,6
Wertminderung setzt ein bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	0,18
vollständige Wertminderung bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	8,51
Geschäfts- oder Firmenwert und Markenrechte 31. Dezember 2022 in Mio. €	1.391,7
Headroom in Mio. €	830,6
Wertminderung setzt ein bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	1,19
vollständige Wertminderung bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	10,18

Bei einem Rückgang der nachhaltigen Wachstumsrate um 0,25 Prozentpunkte käme es zu einer Wertminderung im Segment Value-add in Höhe von 19,2 Mio. €.

Für das Segment Value-add hätte im Vorjahr ein Rückgang der nachhaltigen Wachstumsrate um 0,25 Prozentpunkte zu keiner Wertminderung geführt.

## 27 Sachanlagen

in Mio. €	Selbst genutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>				
Stand: 1. Januar 2023	283,8	171,1	573,2	1.028,1
Zugänge	1,9	24,8	90,9	117,6
Aktivierete Modernisierungskosten	1,6	19,7	0,4	21,7
Abgänge	-10,4	-3,3	-49,4	-63,1
Umbuchungen von Investment Properties	45,1	0,8	-	45,9
Umbuchungen nach Investment Properties	-48,5	-	-	-48,5
Sonstige Umbuchungen	-	3,2	2,3	5,5
Umbuchung in aufgegebenen Geschäftsbereichen	0,0	-9,9	-41,5	-51,4
Stand: 31. Dezember 2023	273,5	206,4	575,9	1.055,8
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Stand: 1. Januar 2023	27,3	66,7	260,7	354,7
Abschreibungen des Berichtsjahres für fortgeführte Geschäftsbereiche	4,4	14,9	75,0	94,3
Abschreibungen des Berichtsjahres für aufgegebenen Geschäftsbereiche	0,0	0,8	1,7	2,5
Wertminderungen	10,2	-	-	10,2
Wertaufholungen	-0,2	-	-	-0,2
Abgänge	-5,7	-1,2	-32,2	-39,1
Sonstige Umbuchungen	-	4,6	-3,8	0,8
Umbuchung in aufgegebenen Geschäftsbereichen	0,0	-4,0	-18,5	-22,5
Stand: 31. Dezember 2023	36,0	81,8	282,9	400,7
<b>Buchwerte</b>				
Stand: 31. Dezember 2023	237,5	124,6	293,0	655,1
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>				
Stand: 1. Januar 2022	273,3	83,7	590,9	947,9
Zugänge	4,1	23,1	113,0	140,2
Aktivierete Modernisierungskosten	4,9	5,4	1,0	11,3
Abgänge	-0,6	-2,6	-80,9	-84,1
Umbuchungen von Investment Properties	31,5	-	-	31,5
Umbuchungen nach Investment Properties	-29,4	-	-	-29,4
Sonstige Umbuchungen	-	61,7	-50,2	11,5
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-	-0,2	-0,6	-0,8
Stand: 31. Dezember 2022	283,8	171,1	573,2	1.028,1
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Stand: 1. Januar 2022	21,9	39,5	232,4	293,8
Abschreibungen des Berichtsjahres	4,5	13,5	87,1	105,1
Wertminderungen	1,6	-	-	1,6
Wertaufholungen	-0,2	-	-	-0,2
Abgänge	-0,6	-0,9	-55,7	-57,2
Sonstige Umbuchungen	-	14,7	-2,8	11,9
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	0,1	-0,1	-0,3	-0,3
Stand: 31. Dezember 2022	27,3	66,7	260,7	354,7
<b>Buchwerte</b>				
Stand: 31. Dezember 2022	256,5	104,4	312,5	673,4

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Gegenstände des Sachanlagevermögens** werden zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und – soweit abnutzbar – gemindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Zudem wird gemäß IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“ die Notwendigkeit einer Wertminderung geprüft, sobald Anzeichen oder veränderte Umstände auf einen Wertminderungsbedarf hindeuten.

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden aktiviert, sofern es wahrscheinlich ist, dass Vonovia ein mit der Sachanlage verbundener, künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird und die Anschaffungs- oder Herstellungskosten verlässlich geschätzt werden können.

Die selbst genutzten Immobilien werden über 50 Jahre, die Betriebs- und Geschäftsausstattung über drei bis 13 Jahre und die technischen Anlagen und Maschinen über fünf bis 20 Jahre abgeschrieben.

Die Buchwerte der selbst genutzten Immobilien zum 31. Dezember 2023 sind in Höhe von 92,0 Mio. € (31.12.2022: 79,5 Mio. €) durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belastet.

## 28 Investment Properties

in Mio. €

<b>Stand: 1. Januar 2023</b>	<b>92.300,1</b>
Zugänge	228,7
Aktiviere Modernisierungskosten	820,5
Erhaltene Zuschüsse	-66,0
Umbuchungen nach Sachanlagen	-45,9
Umbuchungen von Sachanlagen	48,5
Umbuchungen nach geleisteten Anzahlungen	-1,6
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	161,9
Umbuchungen von Vorräten in Bau	649,8
Umbuchungen zu Vorräten in Bau	-384,5
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,9
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-740,4
Umbuchungen in aufgegebene Geschäftsbereiche	-619,4
Sonstige Umbuchungen	-14,2
Abgänge	-319,5
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-10.844,2
Wertminderungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties	-68,4
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	18,4
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-4,4
<b>Stand: 31. Dezember 2023</b>	<b>81.120,3</b>
<b>Stand: 1. Januar 2022</b>	<b>94.100,1</b>
Zugänge	961,8
Aktiviere Modernisierungskosten	1.248,9
Erhaltene Zuschüsse	-12,1
Umbuchungen nach Sachanlagen	-31,5
Umbuchungen von Sachanlagen	29,4
Umbuchungen nach geleisteten Anzahlungen	-417,2
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	105,0
Umbuchungen von Vorräten in Bau	143,3
Umbuchungen zu Vorräten in Bau	-1.450,1
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-416,5
Sonstige Umbuchungen	-8,4
Abgänge	-153,7
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-1.269,8
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	68,0
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-597,1
<b>Stand: 31. Dezember 2022</b>	<b>92.300,1</b>

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Wenn Vonovia Immobilien erwirbt – sei es durch einen Unternehmenszusammenschluss oder in einer separaten Transaktion –, werden diese unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzung entweder als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties) oder als selbst genutzte Immobilien klassifiziert.

**Investment Properties** sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Zu den Investment Properties zählen unbebaute Grundstücke, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten und Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter. Ebenfalls als Investment Properties klassifiziert werden Nutzungsrechte aus angemieteten, bebauten und unbebauten Grundstücken (Erbbaurechte) sowie aus angemieteten Wohn- und Gewerbeimmobilien (Zwischenvermietung) im Sinne des IFRS 16, die der Definition von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechen.

Investment Properties werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Transaktionskosten, wie z. B. Honorare und Gebühren für Rechtsberatung oder Grunderwerbsteuern, werden bei der erstmaligen Bewertung mit einbezogen. Werden Immobilien im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben und handelt es sich dabei um einen Geschäftsbetrieb, erfolgt die Bilanzierung entsprechend den Regelungen des IFRS 3. Transaktionskosten werden dabei als Aufwand erfasst.

Nach dem erstmaligen Ansatz werden Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Änderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Sofern während der Phase der Grundstücks- oder Projektentwicklung (Development) aufgrund der fehlenden Marktgängigkeit sowie fehlender vergleichbarer Transaktionen eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert nicht verlässlich vorgenommen werden kann, erfolgt der Ansatz zu Anschaffungskosten. Das Anschaffungskostenmodell wird dann fortgeführt, bis eine verlässliche Bewertung vorgenommen werden kann, maximal jedoch bis zur Fertigstellung der Immobilie.

Investment Properties werden in die Sachanlagen umgegliedert, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung der Immobilie belegt wird. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Folgebewertung entsprechen dabei dem beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt der Umklassifizierung.

In den Werten zum 31. Dezember 2023 sind 304,1 Mio. € (31.12.2022: 663,7 Mio. €) Vermögenswerte enthalten, die zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet sind, da sich ihr Fair Value nicht fortwährend verlässlich ermitteln lässt. In der Berichtsperiode erfolgten aufgrund des im Rahmen des anlassbezogenen Werthaltigkeitstests der Geschäfts- oder Firmenwerte identifizierten Wertberichtigungsbedarfs eine Wertberichtigung dieser Projektentwicklungen in Höhe von 47,6 Mio. €. Die Wertminderungen wurden innerhalb der Linie Abschreibungen und Wertminderungen ausgewiesen.

Die Zugänge im Berichtsjahr 2023 enthalten 291,2 Mio. € (2022: 572,4 Mio. €) Herstellungskosten für Neubauaktivitäten.

Die Summe der Investment Properties zum 31. Dezember 2023 umfasst Nutzungsrechte aus bilanzierten Erbbaurechts- und Zwischenvermietverträgen in Höhe von 1.798,5 Mio. € (31.12.2022: 2.019,8 Mio. €). Wir verweisen hierfür auch auf das Kapitel → [\[E44\] Leasingverhältnisse](#).

Der Großteil entfällt mit 1.798,0 Mio. € auf Nutzungsrechte aus Erbbaurechten (31.12.2022: 2.016,8 Mio. €). Darin enthalten sind 124,1 Mio. € (31.12.2022: 97,3 Mio. €) Nutzungsrechte aus dem Objekt Spree-Bellevue (Spree-Schlange) in Berlin, welches das Erbbaugrundstück sowie die angemieteten Immobilien umfasst. Die Immobilien wurden von der Fondsgesellschaft DB Immobilienfonds 11 Spree-Schlange von Quistorp KG bis zum Jahr 2044 angemietet. Im Rahmen dieses Leasingverhältnisses besteht die Verpflichtung, eine vertraglich festgelegte Nutzungsentschädigung zu zahlen. Jeder Fondszeichner hat Ende 2028 ein individuelles Andienungsrecht, er kann seinen Fondsanteil zu einem festgelegten Auszahlungskurs an die Fondsgesellschaft zurückgeben. Sofern alle Anleger dieses Andienungsrecht wahrnehmen, besteht seitens Vonovia die Verpflichtung, die Immobilien zu einem festgelegten Kaufpreis unter Anrechnung der Fremdmittel zu erwerben. Liegt die Andienungsquote über 75 %, besteht eine Call-Option zum Ankauf aller Fondsanteile.

Bezüglich der durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belasteten Investment Properties siehe Kapitel → [\[E41\] Originäre finanzielle Verbindlichkeiten](#).

### Direkt zuzurechnende betriebliche Aufwendungen

Die Mieteinnahmen aus den Investment Properties beliefen sich im Geschäftsjahr auf 3.259,6 Mio. € (2022: 3.191,4 Mio. €). Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr 395,3 Mio. € (2022: 415,5 Mio. €). Darin enthalten sind Aufwendungen für die Instandhaltung, nicht umlagefähige Betriebskosten, Personalaufwand aus der Objektbetreuer- und Handwerkerorganisation sowie aktivierte Eigenleistungen aus der Weiterverrechnung der internen Handwerkerorganisation. Die aktivierten Eigenleistungen betreffen die Eigenleistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation sowie die Regiekosten für Großmodernisierungen.

### Langfristige Mietverträge

Vonovia hat als Leasinggeber langfristige Mietverträge für Gewerbeimmobilien abgeschlossen. Dabei handelt es sich um nicht kündbare Leasingverhältnisse, deren zukünftige Erlöse aufgrund von Mindestleasingzahlungen wie folgt fällig sind:

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023
<b>Summe der Mindestleasingzahlungen</b>	<b>95,6</b>	<b>167,4</b>
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	29,3	49,0
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	59,9	104,6
Fälligkeit nach 5 Jahren	6,4	13,8

## Verkehrswerte (Fair Values)

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bestimmung der **Verkehrswerte (Fair Values)** des Immobilienportfolios erfolgte in Anlehnung an die Definition des Market Value des International Valuation Standard Committee. Zu- oder Abschläge, die bei einer Vermarktung von Portfolios zu beobachten sind, fanden ebenso wenig Berücksichtigung wie zeitliche Restriktionen bei einer Einzelvermarktung von Objekten. Die Verkehrswertermittlung von Vonovia folgt den Vorschriften des IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13.

Vonovia bewertet sein Portfolio grundsätzlich anhand des Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF). Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie über einen Detailzeitraum von 10 Jahren prognostiziert und dann auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Aufgrund der besonderen Marktsituation in Österreich und zur Abbildung der umfassenden österreichischen Mietrestriktionen wird für ein Teilportfolio ein Verkaufsszenario mit Einzelprivatisierungen unterstellt. Zur periodengerechten Abbildung dieser Verkäufe wird der Detailzeitraum im österreichischen DCF-Modell auf 100 Jahre verlängert.

Die Einnahmen im DCF-Modell setzen sich im Wesentlichen aus erwarteten Mieteinnahmen (aktuell erzielte Nettokaltmiete bzw. in Schweden aktuell erzielte Inklusivmieten, Marktmieten sowie Marktmietenentwicklung) unter Berücksichtigung von Erlösschmälerungen aus Leerstand sowie in Österreich durch Vertriebs Erlöse eines Teilportfolios zusammen. Die erwarteten Mieteinnahmen sind für jeden Standort aus den aktuellen Mietspiegeln und Mietpreisspiegeln (u. a. Value AG, IVD, WKÖ) sowie aus Studien zur räumlichen Prosperität (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Prognos, Value AG, Statistisches Bundesamt, Statistik Austria u. a.) abgeleitet. In Schweden werden die Mieten und Mieterhöhungen im Rahmen von Verhandlungen mit der Mietervereinigung (Hyresgästföreningen) festgelegt und entsprechend im Bewertungsmodell berücksichtigt. Die zu erwartenden Vertriebs Erlöse in Österreich werden anhand von historischen Verkaufspreisen sowie aus Marktdaten (u. a. WKÖ, EHL) abgeleitet.

Auf der Kostenseite sind Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten zu nennen. Diese werden in Deutschland in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung berücksichtigt. Die II. Berechnungsverordnung (BV) ist eine deutsche Rechtsverordnung, in der die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Wohnraum geregelt ist. Diese Kostenansätze werden auch auf den österreichischen Markt übertragen. Weitere Kostenpositionen sind beispielsweise Erbbauzinsen, nicht umlegbare Betriebskosten, Mietausfall sowie in Österreich Vertriebskosten. Im schwedischen Bewertungsmodell werden zusätzlich aufgrund der Besonderheit der Inklusivmieten weitere von Eigentümerseite zu tragende Aufwendungen im DCF-Modell berücksichtigt. Alle Kostenpositionen werden im Betrachtungszeitraum inflationiert. Im Bestand durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen werden mit Anpassungen der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und durch angepasste Marktmietenansätze berücksichtigt.

Auf dieser Grundlage werden die prognostizierten Cashflows auf einer jährlichen Basis berechnet und dann zum Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Darüber hinaus wird der Endwert der Immobilie (Terminal Value) am Ende des zehnjährigen Betrachtungszeitraums über den zu erwartenden stabilisierten Jahresreinertrag (Net Operating Income) ermittelt und wiederum auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Der angewandte Diskontierungszinssatz reflektiert die Marktsituation, die Lage, den Objekttyp, besondere Objektmerkmale (bspw. Erbbau, Preisbindung), die Renditeerwartungen eines potenziellen Investors und das Risiko der prognostizierten künftigen Cashflows der Immobilie. Der so ermittelte Barwert wird durch Abzug marktüblicher Transaktionskosten wie Grunderwerbsteuer, Makler- und Notarkosten auf den Marktwert übergeleitet. Da im österreichischen DCF-Modell der Detailzeitraum zur periodengerechten Abbildung der Verkaufsszenarien auf 100 Jahre verlängert wurde, entfällt hier die Anwendung eines Terminal Values.

Die im Bestand befindlichen Gewerbeobjekte stellen überwiegend Kleingewerbe zur lokalen Versorgung im Wohnumfeld dar. Gegenüber dem Wohnportfolio werden u. a. abweichende Kostenansätze und marktspezifisch angepasste Diskontierungszinssätze angesetzt.

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich auf Basis homogener Bewertungseinheiten. Diese erfüllen die Kriterien an wirtschaftlich zusammenhängende und vergleichbare Grundstücke und Gebäude. Dazu gehören:

- > räumliche Lage (Identität der Mikrolage und räumliche Nähe),
- > vergleichbare Nutzungsarten, Gebäudeklasse, Baujahresklasse und Objektzustand,
- > gleiche Objekteigenschaften wie Preisbindung, Erbaurecht und Voll- bzw. Teileigentum.

Im Portfolio von Vonovia befinden sich auch Projektentwicklungen, Flächen mit Baupotenzialen im Bestand und Grundstücke mit vergebenen Erbaurechten sowie Pflegeeinrichtungen. Projektentwicklungen für die anschließende Bewirtschaftung im eigenen Bestand werden bis zur Baufertigstellung – vorbehaltlich der Wertüberprüfung bei Triggering Events – mit der Kostenmethode bewertet. Nach Baufertigstellung erfolgt die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert mit dem oben beschriebenen DCF-Verfahren. Flächen mit Baupotenzialen im Bestand werden in einem Vergleichswertverfahren auf der Basis des örtlichen Bodenrichtwerts bewertet. Dabei werden Abschläge insbesondere für die bauliche Reife und die mögliche Nutzung wie auch für die Wahrscheinlichkeit der Entwicklung und die Erschließungssituation berücksichtigt. Vergebene Erbaurechte werden, wie auch das Immobilienportfolio, in einem DCF-Verfahren bewertet. Eingangsgrößen sind hier Dauer und Höhe der Erbbauzinsen und der Bodenwert der Grundstücke. Die Nutzungsrechte aus Erbaurechtsverträgen werden zum Marktwert bilanziert. Der Marktwert der Erbaurechtsverträge entspricht dem Barwert der marktüblichen Erbbauzinszahlungen bis zum Laufzeitende des Erbaurechts. Diese werden von dem aktuellen Bodenwert abgeleitet. Zur Ermittlung des Barwerts werden die Erbbauzinszahlungen mit einem immobilienpezifischen Zinssatz abgeleitet.

Die Verkehrswerte (Fair Values) des Immobilienbestands von Vonovia in Deutschland, Schweden und Österreich werden durch die interne Bewertungsabteilung anhand der beschriebenen Methodik ermittelt.

Das Immobilienportfolio von Vonovia wurde zusätzlich zur internen Bewertung auch durch die unabhängigen Gutachter CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SE und Savills Sweden AB bewertet. Der aus den externen Gutachten resultierende Marktwert lag auf dem Niveau des internen Bewertungsergebnisses.

Für die Pflegeimmobilien wurde der beizulegende Zeitwert durch den unabhängigen Sachverständigen W&P Immobilienberatung GmbH mittels DCF-Verfahren ermittelt.

Die vertraglich fixierte Vergütung für die Bewertungsgutachten ist unabhängig vom Bewertungsergebnis.

Der Immobilienbestand von Vonovia findet sich in den Bilanzpositionen Investment Properties, Sachanlagen (selbst genutzte Immobilien), Immobilienvorräte, Vertragsvermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte. Der Verkehrswert des Portfolios mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen, Projektentwicklungen sowie unbebauten Grundstücken, vergebenen Erbaurechten und Pflegeeinrichtungen belief sich zum 31. Dezember 2023 auf 83.927,7 Mio. € (31.12.2022: 94.694,5 Mio. €). Dies entspricht für das Immobilienportfolio einer Nettoanfangsrendite in Höhe von 2,8 % (Gesamtbestand inklusive Schweden und Österreich; 31.12.2022: 2,5 %). Für Deutschland resultiert daraus für den Bestand ein Ist-Mieten-Multiplikator von 25,1 (31.12.2022: 29,2) und ein Marktwert pro m<sup>2</sup> in Höhe von 2.297 € (31.12.2022: 2.590 €). Ist-Mieten-Multiplikator und Marktwert liegen für den Bestand Österreich bei 22,5 und 1.612 € pro m<sup>2</sup> (31.12.2022: 25,8 und 1.742 € pro m<sup>2</sup>), für Schweden bei 17,9 und 2.088 €

pro m<sup>2</sup> (31.12.2022: 20,1 und 2.248 € pro m<sup>2</sup>). Die Nettokaltmieten sowie weitere maßgebliche und bewertungsrelevante Bestandskennzahlen unseres Portfolios weisen wir im Kapitel Portfoliostruktur des Lageberichts aufgliedert je Regionalmarkt aus.

Die wesentlichen Bewertungsparameter der Investment Properties (Level 3) im Immobilienportfolio stellen sich zum 31. Dezember 2023 nach regionalen Märkten wie folgt dar:

Regionalmarkt	Bewertungsergebnisse*		
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)	davon übrige Vermögensarten (in Mio. €)
<b>31.12.2023</b>			
Berlin	23.881,0	23.782,6	98,4
Rhein-Main-Gebiet	6.610,7	6.587,0	23,7
Südliches Ruhrgebiet	5.168,6	5.157,5	11,1
Rheinland	5.045,8	5.022,0	23,9
Dresden	5.031,5	4.902,7	128,9
Hamburg	3.229,2	3.221,0	8,2
Hannover	2.886,6	2.868,0	18,6
Kiel	2.774,6	2.759,5	15,1
München	2.743,7	2.736,8	6,9
Stuttgart	2.249,5	2.243,1	6,5
Nördliches Ruhrgebiet	2.044,6	2.038,7	6,0
Leipzig	1.890,6	1.863,4	27,2
Bremen	1.439,3	1.435,6	3,6
Westfalen	1.091,3	1.086,3	4,9
Freiburg	727,1	717,2	9,9
Sonstige strategische Standorte	3.394,9	3.387,1	7,8
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>70.209,1</b>	<b>69.808,4</b>	<b>400,6</b>
Non-Strategic Standorte	409,0	390,8	18,2
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>70.618,1</b>	<b>70.199,3</b>	<b>418,9</b>
Vonovia Schweden**	6.402,5	6.402,5	0,0
Vonovia Österreich**	2.771,6	2.724,3	47,2

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 4.135,4 Mio. € für Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 1.343,1 Mio. € Investment Properties. In der Bilanzposition Investment Properties ist darüber hinaus der Barwert i.Z.m. Auszahlungen für Nutzungsrechte i.H.v. 451,1 Mio. € enthalten.

\*\* Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden nutzen und liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter.

**Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)**

	Verwaltungskosten Wohnen (in €/Miet- einheit pro Jahr)	Instandhaltungs- kosten Wohnen (in €/m <sup>2</sup> pro Jahr)	Marktmiete Wohnen (in €/m <sup>2</sup> pro Monat)	Markt- mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- zinssatz Gesamt	Kapitalisierungs- zinssatz Gesamt
	307	16,67	8,62	2,3%	0,9%	4,9%	2,8%
	331	16,30	10,17	2,2%	1,2%	5,1%	3,2%
	326	14,39	7,79	1,8%	2,6%	4,8%	3,3%
	328	15,86	9,16	2,1%	1,7%	5,2%	3,4%
	295	15,97	7,20	2,1%	2,2%	5,1%	3,3%
	317	15,97	9,24	2,1%	1,2%	5,0%	3,2%
	316	15,85	8,11	2,0%	2,0%	5,2%	3,5%
	319	16,65	8,47	2,0%	1,6%	5,4%	3,7%
	318	16,44	13,07	2,3%	0,6%	5,2%	3,1%
	333	16,86	9,98	2,2%	1,3%	5,3%	3,4%
	328	14,95	6,93	1,6%	3,2%	5,1%	3,9%
	312	16,87	7,29	2,0%	2,7%	4,9%	3,2%
	325	14,99	7,61	2,0%	2,0%	4,9%	3,2%
	324	14,81	7,99	2,0%	2,0%	5,4%	3,7%
	331	16,73	9,42	2,0%	0,9%	4,9%	3,1%
	324	16,02	8,16	2,0%	2,5%	5,3%	3,6%
	<b>316</b>	<b>16,05</b>	<b>8,53</b>	<b>2,1%</b>	<b>1,7%</b>	<b>5,0%</b>	<b>3,2%</b>
	341	16,96	7,99	1,9%	2,2%	6,0%	4,2%
	<b>317</b>	<b>16,06</b>	<b>8,53</b>	<b>2,1%</b>	<b>1,7%</b>	<b>5,1%</b>	<b>3,2%</b>
	373	14,03	10,23	2,2%	1,6%	6,1%	4,0%
	n.a.	21,04	6,32	1,7%	2,5%	6,1%	n.a.

Regionalmarkt	Bewertungsergebnisse*		
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)	davon übrige Vermögensarten (in Mio. €)
<b>31.12.2022</b>			
Berlin	27.793,9	27.424,6	369,3
Rhein-Main-Gebiet	7.545,4	7.452,2	93,2
Südliches Ruhrgebiet	5.509,3	5.499,1	10,1
Rheinland	5.631,7	5.624,8	6,9
Dresden	5.769,2	5.730,4	38,9
Hamburg	3.653,7	3.648,7	5,0
Hannover	3.211,9	3.209,0	2,9
Kiel	3.137,3	3.132,0	5,3
München	3.062,1	3.047,6	14,5
Stuttgart	2.514,2	2.509,5	4,7
Nördliches Ruhrgebiet	2.227,0	2.219,7	7,4
Leipzig	2.161,3	2.160,0	1,3
Bremen	1.559,5	1.557,0	2,5
Westfalen	1.235,8	1.234,5	1,3
Freiburg	802,1	800,5	1,6
Sonstige strategische Standorte	3.750,2	3.740,5	9,7
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>79.564,5</b>	<b>78.990,1</b>	<b>574,4</b>
Non-Strategic Standorte	504,6	496,5	8,1
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>80.069,1</b>	<b>79.486,6</b>	<b>582,5</b>
Vonovia Schweden**	6.876,3	6.876,3	-
Vonovia Österreich**	3.026,5	2.972,0	54,6

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 4.722,5 Mio. € für Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 2.502,2 Mio. € Investment Properties. In der Bilanzposition Investment Properties ist darüber hinaus der Barwert im Zusammenhang mit Auszahlungen für Nutzungsrechte in Höhe von 463,0 Mio. € enthalten.

\*\* Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden nutzen und liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter.

Der Ansatz der Inflationsrate im Bewertungsverfahren beträgt 2,0 %. Für das österreichische Portfolio wurde für 48,9 % des Bestands ein Verkaufsszenario mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 2.426 € pro m<sup>2</sup> angenommen.

Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties belief sich im Geschäftsjahr 2023 auf -10.651,2 Mio. € (31.12.2022: -1.177,6 Mio. €).

### Sensitivitätsanalysen

Die Analysen der Sensitivitäten des Immobilienbestands von Vonovia zeigen den Einfluss der von Marktentwicklungen abhängigen Werttreiber. Insbesondere sind das die Marktmieten und Marktmietenentwicklung, die Höhe der angesetzten Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, die Kostensteigerung, die Leerstandsquote sowie die Zinssätze. Die Auswirkung möglicher Schwankungen dieser Parameter ist im Folgenden jeweils isoliert voneinander nach regionalen Märkten abgebildet.

Wechselwirkungen der Parameter sind möglich, aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge aber nicht quantifizierbar. Zusammenhänge können beispielsweise zwischen den Parametern Leerstand und Marktmiete entstehen. Trifft eine steigende Wohnungsnachfrage auf ein sich nicht adäquat entwickelndes Angebot, können sowohl reduzierte Leerstände als auch gleichzeitig steigende Marktmieten beobachtet werden. Wird die steigende Nachfrage allerdings durch eine hohe Leerstandsreserve am Standort kompensiert, kommt es nicht zwingend zu Änderungen des Marktmietniveaus.

Eine geänderte Wohnungsnachfrage kann darüber hinaus auch Einfluss auf das Risiko der erwarteten Zahlungsströme nehmen, welche sich dann in angepassten Ansätzen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinsen zeigt. Allerdings müssen sich die Effekte nicht zwangsläufig begünstigen, wenn die geänderte Nachfrage nach Wohnimmobilien beispielsweise durch gesamtwirtschaftliche Entwicklungen überlagert wird.

**Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)**

	Verwaltungskosten Wohnen (in € pro Mieteinheit/Jahr)	Instandhaltungs- kosten Wohnen (in €/m <sup>2</sup> pro Jahr)	Marktmiete Wohnen (in €/m <sup>2</sup> pro Monat)	Markt- mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- zinssatz Gesamt	Kapitalisierungs- zinssatz Gesamt
	287	15,92	8,24	2,0 %	1,0 %	4,1 %	2,3 %
	311	15,74	9,92	1,9 %	1,1 %	4,4 %	2,8 %
	305	13,74	7,43	1,6 %	2,6 %	4,2 %	3,0 %
	308	15,21	8,89	1,8 %	1,7 %	4,5 %	3,0 %
	276	15,29	6,93	1,8 %	2,3 %	4,3 %	2,9 %
	297	15,45	8,95	1,7 %	1,2 %	4,2 %	2,7 %
	296	15,27	7,87	1,7 %	2,0 %	4,4 %	3,1 %
	299	15,92	8,06	1,7 %	1,7 %	4,5 %	3,1 %
	298	15,63	12,45	2,0 %	0,6 %	4,4 %	2,7 %
	312	16,03	9,67	1,9 %	1,2 %	4,6 %	3,0 %
	307	14,35	6,73	1,3 %	3,3 %	4,4 %	3,6 %
	292	16,26	7,07	1,7 %	3,1 %	4,1 %	2,7 %
	304	14,38	7,42	1,8 %	2,0 %	4,3 %	2,9 %
	303	14,31	7,72	1,7 %	2,0 %	4,5 %	3,2 %
	309	16,58	9,03	1,7 %	0,9 %	4,2 %	2,7 %
	303	15,44	7,91	1,7 %	2,5 %	4,5 %	3,2 %
	<b>296</b>	<b>15,39</b>	<b>8,22</b>	<b>1,8 %</b>	<b>1,7 %</b>	<b>4,3 %</b>	<b>2,7 %</b>
	323	16,11	7,64	1,6 %	2,6 %	5,0 %	3,6 %
	<b>296</b>	<b>15,40</b>	<b>8,21</b>	<b>1,8 %</b>	<b>1,7 %</b>	<b>4,3 %</b>	<b>2,7 %</b>
	379	12,83	9,78	2,1 %	1,5 %	5,6 %	3,6 %
	n.a.	21,34	5,88	1,7 %	2,6 %	5,5 %	n.a.

Des Weiteren können sich neben der Nachfrage auch andere Faktoren auf die genannten Parameter auswirken. Als Beispiel seien hier Änderungen im Wohnungsbestand, des Verkäufer- und Käuferverhaltens, politische Entscheidungen oder Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt aufgeführt. Aufgrund der Wirkung einer veränderten Inflation auf zukünftige Mietsteigerungen in Schweden wurde für die Berechnung der Sensitivitäten unterstellt, dass sich eine Änderung der Inflation zu einem Drittel auf die Mietentwicklung überträgt.

Nachfolgend werden die prozentualen Wertauswirkungen bei einer Änderung der Bewertungsparameter aufgezeigt. Die absolute Wertauswirkung ergibt sich durch Multiplikation der prozentualen Auswirkung mit dem Verkehrswert der Investment Properties.

	Wertänderung in % bei geänderten Parametern		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/Inflation
Regionalmarkt	-10%/10%	-10%/10%	-0,5%/+0,5%-Punkte
<b>31.12.2023</b>			
Berlin	0,6/-0,6	1,9/-1,9	5,2/-5,3
Rhein-Main-Gebiet	0,5/-0,5	1,6/-1,6	3,6/-3,7
Südliches Ruhrgebiet	0,9/-0,9	2,4/-2,4	5,5/-5,5
Rheinland	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,1/-4,2
Dresden	0,8/-0,8	2,4/-2,4	5,4/-5,4
Hamburg	0,6/-0,6	1,8/-1,8	4,2/-4,3
Hannover	0,7/-0,7	2,2/-2,2	4,7/-4,8
Kiel	0,8/-0,8	2,2/-2,3	4,5/-4,6
München	0,4/-0,4	1,2/-1,2	3,2/-3,4
Stuttgart	0,6/-0,5	1,7/-1,7	3,5/-3,7
Nördliches Ruhrgebiet	1,2/-1,1	3,1/-3,1	5,9/-5,9
Leipzig	0,8/-0,8	2,7/-2,7	6,0/-6,0
Bremen	0,9/-0,9	2,4/-2,4	5,8/-5,8
Westfalen	0,8/-0,8	2,3/-2,3	4,8/-4,8
Freiburg	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,2/-4,3
Sonstige strategische Standorte	0,8/-0,8	2,3/-2,3	4,6/-4,7
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>0,7/-0,7</b>	<b>2,0/-2,0</b>	<b>4,8/-4,9</b>
Non-Strategic Standorte	0,7/-0,7	2,2/-2,2	3,9/-4,0
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>0,7/-0,7</b>	<b>2,0/-2,0</b>	<b>4,8/-4,9</b>
Vonovia Schweden*	0,6/-0,6	1,7/-1,7	4,5/-4,8
Vonovia Österreich*	n.a./n.a.	0,4/-0,4	0,3/-0,4

\* Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden nutzen und liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter.

Wertänderung in % bei geänderten Parametern

Marktmiete Wohnen	Marktmietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- und Kapitalisierungszins Gesamt
-2%/+2%	-0,2%/+0,2%-Punkte	-1%/+1%-Punkte	-0,25%/+0,25%-Punkte
-2,4/2,4	-8,7/10,4	1,5/-1,8	10,3/-8,6
-2,4/2,3	-7,1/8,2	1,2/-1,6	8,6/-7,3
-2,6/2,6	-7,8/9,1	2,0/-2,0	8,5/-7,3
-2,4/2,4	-7,2/8,3	1,7/-1,7	8,4/-7,2
-2,6/2,5	-7,5/8,7	1,9/-1,9	8,5/-7,3
-2,4/2,3	-7,5/8,8	1,3/-1,7	9,0/-7,6
-2,5/2,5	-7,2/8,4	1,9/-1,9	8,1/-7,0
-2,5/2,5	-6,9/7,8	1,9/-1,9	7,5/-6,5
-2,1/2,1	-7,3/8,5	0,8/-1,5	9,5/-8,0
-2,4/2,4	-6,8/7,9	1,5/-1,6	8,1/-7,0
-2,8/2,8	-7,0/8,0	2,3/-2,3	7,0/-6,1
-2,5/2,5	-7,9/9,2	2,0/-2,0	8,8/-7,5
-2,5/2,5	-8,0/9,4	1,9/-2,0	8,8/-7,6
-2,4/2,4	-6,9/7,9	1,8/-1,9	7,4/-6,5
-2,5/2,4	-7,6/8,9	1,2/-1,7	8,9/-7,5
-2,6/2,5	-7,0/8,0	1,8/-1,9	7,7/-6,7
<b>-2,4/2,4</b>	<b>-7,8/9,1</b>	<b>1,6/-1,8</b>	<b>9,0/-7,6</b>
-2,3/2,3	-6,0/6,8	1,7/-1,7	6,9/-6,1
<b>-2,4/2,4</b>	<b>-7,8/9,1</b>	<b>1,6/-1,8</b>	<b>9,0/-7,6</b>
-2,8/2,8	-7,8/8,9	0,6/-1,1	7,1/-6,2
-0,5/0,4	-0,9/1,0	0,9/-1,0	4,0/-3,7

	Wertänderung in % bei geänderten Parametern		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/Inflation
Regionalmarkt	-10%/10 %	-10%/10 %	-0,5 %/+0,5 %-Punkte
<b>31.12.2022</b>			
Berlin	0,7/-0,7	2,2/-2,2	6,5/-6,4
Rhein-Main-Gebiet	0,6/-0,6	1,7/-1,7	4,1/-4,2
Südliches Ruhrgebiet	1,0/-1,0	2,6/-2,6	6,2/-6,2
Rheinland	0,7/-0,7	2,0/-2,0	4,7/-4,8
Dresden	0,9/-0,9	2,7/-2,7	6,4/-6,3
Hamburg	0,7/-0,7	2,1/-2,1	5,2/-5,3
Hannover	0,8/-0,8	2,4/-2,4	5,4/-5,4
Kiel	0,9/-0,9	2,5/-2,5	5,5/-5,5
München	0,4/-0,4	1,4/-1,4	3,9/-4,0
Stuttgart	0,6/-0,6	1,8/-1,8	4,1/-4,2
Nördliches Ruhrgebiet	1,2/-1,2	3,4/-3,4	6,6/-6,6
Leipzig	0,9/-0,9	3,0/-3,0	7,4/-7,2
Bremen	0,9/-0,9	2,6/-2,6	6,6/-6,4
Westfalen	0,9/-0,9	2,6/-2,6	5,7/-5,8
Freiburg	0,7/-0,6	2,2/-2,2	5,1/-5,1
Sonstige strategische Standorte	0,8/-0,8	2,5/-2,5	5,3/-5,3
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>0,7/-0,8</b>	<b>2,3/-2,3</b>	<b>5,7/-5,7</b>
Non-Strategic Standorte	0,8/-0,8	2,4/-2,4	4,7/-4,8
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>0,8/-0,8</b>	<b>2,3/-2,3</b>	<b>5,7/-5,7</b>
Vonovia Schweden*	0,7/-0,7	1,6/-1,7	4,7/-5,1
Vonovia Österreich*	n.a.	0,4/-0,4	0,4/-0,5

\* Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden nutzen und liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter.

### Vertragliche Verpflichtungen

Im Zusammenhang mit wichtigen Akquisitionen ging Vonovia vertragliche Verpflichtungen ein oder hat solche indirekt durch erworbene Gesellschaften übernommen, u. a. in Form von Sozialchartas. Durch diese wird ihre Fähigkeit eingeschränkt, Teile ihres Portfolios frei zu veräußern, Mieten für bestimmte Einheiten zu erhöhen bzw. bestehende Mietverträge zu kündigen. Im Falle eines Verstoßes kann dies teilweise zu erheblichen Vertragsstrafen führen.

In vielen Fällen sind bei Übertragung von Portfolios als Ganzes oder in Teilen bis hin zur Veräußerung einzelner Wohneinheiten die vorgenannten Pflichten von Erwerbern mit der Verpflichtung zur Weitergabe an etwaige weitere Erwerber zu übernehmen. Die Verpflichtungen verlieren nach einer bestimmten Zeit oft vollständig oder teilweise ihre Gültigkeit.

Alle vertraglichen Verpflichtungen mit einem wesentlichen Einfluss auf den Marktwert wurden in der Bewertung entsprechend berücksichtigt.

Aus Finanzierungsverträgen können für Vonovia grundsätzlich Restriktionen hinsichtlich verpflichtender Investitionen für Instandhaltungs- oder Verbesserungsmaßnahmen sowie der Mittelverwendung von Liquiditätsüberschüssen aus der Veräußerung von Immobilien, insbesondere in Form von verpflichtenden Mindesttilgungen, bestehen.

Obwohl die langfristigen Finanzverbindlichkeiten bestimmten Covenants unterliegen, bestehen für Vonovia keine Beschränkungen hinsichtlich der Verwertbarkeit ihrer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Zahlungsmittelüberschüsse aus der Immobilienbewirtschaftung unterliegen in gewissem Rahmen Verfügungsregelungen.

Wertänderung in % bei geänderten Parametern

Marktmiete Wohnen	Markt- mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- und Kapitalisierungszins Gesamt
-2%/+2%	-0,2%/+0,2%-Punkte	-1%/+1%-Punkte	-0,25%/+0,25%-Punkte
-2,6/2,5	-10,3/12,7	1,6/-1,8	12,5/-10,1
-2,4/2,4	-8,0/9,5	1,0/-1,6	10,0/-8,3
-2,6/2,6	-8,6/10,2	2,1/-2,1	9,5/-8,0
-2,5/2,5	-8,1/9,5	1,7/-1,8	9,6/-8,1
-2,6/2,6	-8,6/10,2	1,9/-2,0	9,9/-8,3
-2,5/2,4	-8,7/10,6	1,3/-1,8	10,7/-8,8
-2,5/2,5	-8,0/9,4	1,9/-1,9	9,2/-7,8
-2,6/2,5	-7,9/9,3	1,9/-1,9	8,9/-7,6
-2,2/2,2	-8,4/10,1	0,8/-1,5	11,1/-9,1
-2,4/2,4	-7,8/9,1	1,5/-1,7	9,3/-7,9
-2,8/2,8	-7,7/8,9	2,3/-2,3	7,8/-6,7
-2,6/2,7	-9,1/11,1	2,0/-2,0	10,6/-8,8
-2,5/2,5	-8,7/10,4	2,0/-2,0	9,8/-8,2
-2,5/2,5	-7,9/9,3	1,9/-2,0	8,8/-7,5
-2,5/2,5	-8,6/10,3	1,2/-1,8	10,3/-8,5
-2,6/2,6	-7,8/9,1	1,9/-1,9	8,7/-7,5
<b>-2,5/2,5</b>	<b>-9,0/10,8</b>	<b>1,6/-1,9</b>	<b>10,7/-8,8</b>
-2,3/2,3	-6,7/7,8	1,7/-1,8	8,0/-6,9
<b>-2,5/2,5</b>	<b>-8,9/10,8</b>	<b>1,6/-1,9</b>	<b>10,6/-8,8</b>
-2,9/2,8	-8,8/10,2	0,6/-1,2	8,3/-7,1
-0,4/0,4	-1,0/1,1	0,9/-0,9	4,4/-4,0

## 29 Finanzielle Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2022		31.12.2023	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
davon fällig zwischen 2 und 3 Jahren	165,5	49,4	906,2	4,5
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	109,7	672,1	149,5	664,8
Sonstige kurzfristige finanzielle Forderungen aus dem Finanzverkehr	-	-	-	318,1
Übrige Beteiligungen	396,1	-	317,3	-
Sonstige Ausleihungen	11,5	44,1	21,6	18,1
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	33,1	-	38,0	-
Forderungen aus Finanzierungsleasing	21,1	2,6	13,4	2,3
Nicht konsolidierte verbundene Unternehmen	2,5	-	4,4	-
Wertpapiere	5,5	-	5,9	-
	<b>745,0</b>	<b>768,2</b>	<b>1.456,3</b>	<b>1.007,8</b>

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Finanzielle Vermögenswerte** werden zu dem Zeitpunkt in der Bilanz angesetzt, zu dem Vonovia Vertragspartei des Finanzinstruments wird. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die vertraglichen Rechte auf die Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder der finanzielle Vermögenswert übertragen wird und Vonovia weder eine Verfügungsmacht noch wesentliche mit dem Eigentum verbundene Risiken und Chancen zurückbehält.

Bei der **Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte** werden entsprechend IFRS 9 sowohl das Geschäftsmodell, in dessen Rahmen finanzielle Vermögenswerte gehalten werden, als auch die Eigenschaften der Cashflows der betreffenden Vermögenswerte berücksichtigt. Diese Kriterien entscheiden darüber, ob eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode oder zum beizulegenden Zeitwert erfolgt.

Bezüglich des Geschäftsmodellkriteriums sind alle Finanzinvestitionen bei Vonovia dem Modell „Halten“ gemäß IFRS 9.4.1.2(a) zuzuordnen. Bei Einstufung von Finanzinvestitionen als Eigenkapitalinstrumente hat Vonovia das unwiderrufliche Wahlrecht ausgeübt, spätere Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Gewinne und Verluste, die im sonstigen Ergebnis erfasst wurden, werden auch beim Abgang nicht aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert.

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte entsprechen zum Stichtag dem maximalen Ausfallrisiko.

Der Anstieg der finanziellen Vermögenswerte resultiert im Wesentlichen aus dem erstmaligen Ansatz von zwei neuen Derivaten in Form von langfristigen Optionen zum Rückkauf von Geschäftsanteilen. Die erste Call-Option entstand in Höhe von 374,0 Mio. € im Zusammenhang mit dem Verkauf von Geschäftsanteilen am sogenannten Südewo-Portfolio im 1. Halbjahr 2023 und wurde zum Berichtszeitpunkt erfolgswirksam auf 464,0 Mio. € fortgeschrieben. Zum Jahresende kam die zweite Call-Option hinzu, die im Kontext mit dem Verkauf von Geschäftsanteilen am sogenannten Norddeutschland-Portfolio steht und mit 374,0 Mio. € erstbewertet wurde.

Im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse wurde für die Call-Optionen – als wesentliche Einflussgröße – der WACC um +0,5 %/-0,5 % verändert, was eine erfolgswirksame Eigenkapitalveränderung von -97,0 Mio. €/+114,0 Mio. € zur Folge hätte. Des Weiteren werden unter den langfristigen Derivaten positive Marktwerte aus Zinsderivaten in Höhe von 68,2 Mio. € (31.12.2022: 165,5 Mio. €) ausgewiesen.

Die Ausleihungen an assoziierte Unternehmen betreffen ausschließlich Darlehensforderungen, die nach Berücksichtigung des Expected Credit Loss gegenüber der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe ausgewiesen wurden. Die Darlehen wurden zu marktüblichen Konditionen gewährt. Die Veränderung resultiert aus Rückführungen von Ausleihungen sowie gegenläufigen Neuaufnahmen mit einer Laufzeit von über zwölf Monaten.

Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Forderungen aus dem Finanzverkehr enthalten Termingelder bzw. kurzfristige Finanzmittelanlagen in hochliquiden Geldmarktfonds, die eine Ursprungslaufzeit von mehr als drei Monaten aufweisen.

Die übrigen Beteiligungen beinhalten in Höhe von 165,9 Mio. € (31.12.2022: 188,2 Mio. €) Anteile an der Vesteda Residential Fund FGR, Amsterdam, und in Höhe von 78,7 Mio. € (31.12.2022: 32,1 Mio. €) Anteile an der Gropyus AG, Wien. Die Beteiligung an der OPPCI JUNO, Paris, wurde im 1. Quartal 2023 verkauft.

Die noch nicht fälligen Ausleihungen an übrige Beteiligungen betreffen im Wesentlichen eine Ausleihung an den Immobilienfonds DB Immobilienfonds 11 Spree-Schlange von Quistorp KG.

Die Forderungen aus Finanzierungsleasing resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung von bestimmten Breitbandkabelnetzen. Zum Bilanzstichtag ergaben sich Forderungen in Höhe von 15,7 Mio. € (31.12.2022: 23,7 Mio. €) und ein Zinsertrag von 0,7 Mio. € (31.12.2022: 1,1 Mio. €). Die Fälligkeitsstruktur der Forderungen stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023
Nominaler Wert der ausstehenden Leasingzahlungen	28,2	17,2
davon fällig innerhalb eines Jahres	3,5	2,6
davon fällig zwischen 1 und 2 Jahren	3,6	2,2
davon fällig zwischen 2 und 3 Jahren	3,0	2,2
davon fällig zwischen 3 und 4 Jahren	3,0	2,1
davon fällig zwischen 4 und 5 Jahren	3,0	2,1
davon fällig nach mehr als 5 Jahren	12,1	6,0
Zuzüglich nicht garantierter Restwerte	0,2	0,2
Abzüglich noch nicht realisierter Finanzerträge	-4,7	-1,7
<b>Barwert der ausstehenden Leasingzahlungen</b>	<b>23,7</b>	<b>15,7</b>

### 30 Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

Vonovia ist am Stichtag an 17 Gemeinschafts- und elf assoziierten Unternehmen beteiligt (31. Dezember 2022: 26 Gemeinschafts- und acht assoziierte Unternehmen).

Aufgrund der Kapitalerhöhung der Adler Group vom 29. April 2023 ist der Anteil von Vonovia an der Adler Group auf 15,88 % gesunken. In der Folge verfügt Vonovia nicht mehr über einen maßgeblichen Einfluss und die Beteiligung wurde als sonstige Beteiligung klassifiziert.

Vonovia hält darüber hinaus 40 % an der nicht börsennotierten QUARTERBACK Immobilien AG mit Geschäftssitz in Leipzig, die per 31. Dezember 2023 als assoziiertes Unternehmen klassifiziert wurde. Die QUARTERBACK Immobilien AG ist ein deutschlandweit agierender Projektentwickler mit Schwerpunkt im mitteldeutschen Raum. Durch die Beteiligung wird das Developmentgeschäft von Vonovia gestärkt.

Weiterhin ist Vonovia an elf (31. Dezember 2022: elf) nicht börsennotierten Finanzbeteiligungen der QUARTERBACK Immobilien AG mit Beteiligungsquoten zwischen jeweils 44 % bis 50 % (QUARTERBACK-Objektgesellschaften) beteiligt, die als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert wurden.

Die Fortschreibung der 40 %-igen Beteiligung an der nicht börsennotierten QUARTERBACK Immobilien AG sowie der elf nicht börsennotierten Finanzbeteiligungen der QUARTERBACK Immobilien AG wurde auf Basis der bis zum Aufstellungszeitpunkt verfügbaren Finanzinformation zum 31. Dezember 2023 vorgenommen.

in Mio. €	31.12.2022 QUARTERBACK IMMOBILIEN AG	31.12.2023 QUARTERBACK IMMOBILIEN AG	31.12.2022 QUARTERBACK- OBJEKTGESSELLSCHAFTEN	31.12.2023 QUARTERBACK- OBJEKTGESSELLSCHAFTEN
Langfristige Vermögenswerte	764,0	752,3	229,5	235,0
Kurzfristige Vermögenswerte				
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel- äquivalente	104,9	90,1	21,1	16,1
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.510,3	1.494,5	589,3	480,3
Summe kurzfristige Vermögenswerte	1.615,2	1.584,6	610,4	496,4
Langfristige Schulden	841,6	595,7	86,6	139,1
Kurzfristige Schulden	1.186,2	1.537,1	510,3	409,0
Nicht beherrschende Anteile	42,5	39,5	12,0	10,9
<b>Nettovermögen (100 %)</b>	<b>308,9</b>	<b>164,6</b>	<b>231,0</b>	<b>172,3</b>
Anteil des Konzerns in %	40 %	40 %	44 % bis 50 %	44 % bis 50 %
Anteil des Konzerns am Reinvermögen	123,6	65,8	106,6	79,9
Konzernanpassungen	-49,5	-51,3	-5,4	7,7
<b>Buchwert der Unternehmensanteile</b>	<b>74,1</b>	<b>14,5</b>	<b>101,2</b>	<b>87,6</b>
Umsatzerlöse	311,1	427,5	59,0	101,6
Bestandsveränderungen	302,2	94,5	17,7	6,9
Zinserträge	20,6	6,0	8,4	7,8
Abschreibungen und Wertminderungen	-4,3	-6,1	-0,2	-0,2
Zinsaufwendungen	-78,2	-101,6	-23,2	-28,6
Ertragsteuern	-18,1	37,9	-0,6	6,6
<b>Gewinn aus den fortgeführten Geschäftsbereichen (100 %) und Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr</b>	<b>7,8</b>	<b>-147,4</b>	<b>-3,1</b>	<b>-58,6</b>

Aus der at-equity-Fortschreibung der Beteiligungen an der QUARTERBACK-Gruppe ergibt sich per 31. Dezember 2023 ein negatives Ergebnis in Höhe von 73,2 Mio. € (2022: 8,5 Mio. €).

Zum 31. Dezember 2023 erfolgte ein anlassunabhängiger Werthaltigkeitstest der Beteiligung an der QUARTERBACK Immobilien AG. Es ergaben sich keine weiteren Wertminderungen.

Zusätzlich zu diesen Beteiligungen hält Vonovia Anteile an 16 (31. Dezember 2022: 21) weiteren Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden und derzeit von untergeordneter Bedeutung sind; notierte Marktpreise liegen nicht vor.

Der weitere Rückgang der Anzahl der at Equity bilanzierten Gesellschaften resultiert zum einen aus der Veräußerung der Anteile an der B & O Service Berlin GmbH zum 30. Juni 2023, der Veräußerung der Anteile an der DWA Beteiligungsgesellschaft mbH und der KIWI.KI GmbH zum 9. November 2023 und der Veräußerung der Anteile an der Funk Schadensmanagement GmbH zum 6. Dezember 2023. Zum anderen hat Vonovia die restlichen Anteile an der Deutsche KIWI.KI GmbH erworben. Nach der Anteilserhöhung an der Deutsche KIWI.KI GmbH auf 100 % im 1. Halbjahr 2023 wurde die Gesellschaft mit der Deutsche Wohnen Technology GmbH verschmolzen.

Die nachstehende Tabelle gliedert in aggregierter Form den Buchwert und den Anteil am Gewinn und sonstigen Ergebnis dieser Unternehmen auf:

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023
Buchwert der Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	64,8	55,8
Anteil des Konzerns am Ergebnis der nicht wesentlichen at-equity einbezogenen Gesellschaften	10 % bis 50 %	10 % bis 50 %
<b>Anteiliges Gesamtergebnis</b>	<b>-6,6</b>	<b>-2,5</b>

Für diese Unternehmen erfolgte, sofern entsprechende Finanzinformationen vorlagen, eine Fortschreibung der Anteile.

Es bestehen in Bezug auf die weiteren 17 Unternehmen keine maßgeblichen finanziellen Verpflichtungen oder Garantien/Bürgschaften von Vonovia gegenüber den Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen.

### 31 Sonstige Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2022 (angepasst)		31.12.2023	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Geleistete Anzahlungen für Immobilienprojekte	363,0	104,5	203,5	318,6
Ausgleichsanspruch für übertragene Pensionsverpflichtungen	2,6	-	2,5	-
Forderungen an Versicherungen	1,6	29,3	1,5	63,2
Vertragsvermögenswerte Development	-	169,2	-	70,1
Vertragsvermögenswerte Betriebskostenabrechnungen	-	114,3	-	46,2
Übrige sonstige Vermögenswerte	13,0	203,7	14,2	162,2
	<b>380,2</b>	<b>621,0</b>	<b>221,7</b>	<b>660,3</b>

Die geleisteten Anzahlungen für Immobilienprojekte beinhalten laufende Projektentwicklungen durch Dritte (sogenannte Forward Deals), bei denen die Kaufpreiszahlung in Raten während der Projektentwicklungsphase erfolgt.

Der Ausgleichsanspruch für übertragene Pensionsverpflichtungen steht im Zusammenhang mit der unter den Rückstellungen für Pensionen ausgewiesenen mittelbaren Verpflichtung für auf ehemals verbundene Unternehmen der Viterra-Gruppe übertragene Pensionsansprüche.

In den Forderungen an Versicherungen sind die Überhänge des Planvermögens über die entsprechenden Pensionsverpflichtungen in Höhe von 1,5 Mio. € (31.12.2022: 1,6 Mio. €) erfasst.

Die Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten umfassen den Überhang aus den innerjährigen Betriebskostenzahlungen und den Anzahlungen von Mietern vor entsprechender Abrechnung. Der Wert im Geschäftsjahr 2022 spiegelt die gestiegenen Preise für Energie und sonstige Betriebskosten wieder.

In den übrigen sonstigen Vermögenswerten wird der Anspruch auf die Kaufpreisnachzahlung aus dem laufenden Spruchverfahren im Zusammenhang mit dem 2014 abge-

schlossenen Beherrschungsvertrag zwischen der Deutsche Wohnen SE und der GSW Immobilien AG in Höhe von 67,8 Mio. € (2022: 66,0 Mio. €) abgebildet.

### 32 Laufende Ertragsteueransprüche

Die ausgewiesenen laufenden Ertragsteueransprüche betreffen Forderungen aus Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für das laufende Geschäftsjahr und Vorjahre sowie aus Kapitalertragsteuer.

Der Rückgang der bilanzierten Ertragsteueransprüche im Geschäftsjahr 2023 resultiert aus dem Ausgleich von Erstattungsansprüchen durch die Finanzbehörden in zum Teil nicht unerheblicher Höhe sowie aus angepassten Steuervorauszahlungen.

### 33 Vorräte

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

Die Vorräte beinhalten im Wesentlichen Reparaturmaterialien der internen Handwerkerorganisation.

### 34 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Der Gesamtbetrag der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedert sich wie folgt:

in Mio. €	wertberichtigt		nicht wertberichtigt						Buchwert  entspricht dem maximalen Ausfallrisiko*
	Bruttowert	Wertberichtigung	zum Stichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig						
			zum Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig	weniger als 30 Tage	zwischen 30 und 90 Tagen	zwischen 91 und 180 Tagen	zwischen 181 und 360 Tagen	mehr als 360 Tage	
Forderungen aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien	1,2	-1,2	309,0	15,0	1,1	1,2	-	1,0	327,3
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	-	-	117,6	0,1	0,5	0,6	1,3	1,4	121,5
Forderungen aus Vermietung	151,5	-52,5	-	-	-	-	-	-	99,0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	25,3	-5,8	21,2	3,1	0,5	0,5	0,6	-	45,4
<b>Stand 31. Dezember 2023</b>	<b>178,0</b>	<b>-59,5</b>	<b>447,8</b>	<b>18,2</b>	<b>2,1</b>	<b>2,3</b>	<b>1,9</b>	<b>2,4</b>	<b>593,2</b>
Forderungen aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien	1,4	-1,3	33,1	10,2	2,5	0,8	0,5	-	47,2
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	-	-	18,2	0,1	4,8	3,8	0,3	0,3	27,5
Forderungen aus Vermietung	102,1	-57,2	-	-	-	-	-	-	44,9
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9,5	-2,8	31,6	2,2	0,1	0,1	0,7	-	41,4
<b>Stand 31. Dezember 2022 (angepasst)</b>	<b>113,0</b>	<b>-61,3</b>	<b>82,9</b>	<b>12,5</b>	<b>7,4</b>	<b>4,7</b>	<b>1,5</b>	<b>0,3</b>	<b>161,0</b>

\* Das maximale Ausfallrisiko ist bei den Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken auf die Marge und die Kosten der Rückabwicklung beschränkt, da das rechtliche Eigentum der veräußerten Immobilien bis zum Zahlungseingang als Sicherheit bei Vonovia verbleibt.

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte** werden nach dem Modell der erwarteten Kreditausfälle (Expected-Credit-Loss-Modell) bestimmt. Grundprinzip des Modells ist die Abbildung des Verlaufs einer Verschlechterung oder Verbesserung der Kreditqualität von Finanzinstrumenten, wobei bereits erwartete Verluste berücksichtigt werden.

Der Ansatz des IFRS 9 umfasst die folgenden Bewertungsebenen:

- > Ebene 1: 12-Monats-Kreditausfälle: anzuwenden auf alle Posten (seit dem erstmaligen Ansatz), sofern sich die Kreditqualität nicht signifikant verschlechtert hat.
- > Ebene 2: Kreditausfälle über die Gesamtlaufzeit (bei homogenen Debitorenportfolios): anzuwenden, wenn sich das Kreditrisiko für einzelne Finanzinstrumente oder eine Gruppe von Finanzinstrumenten signifikant erhöht hat.
- > Ebene 3: Kreditausfälle über die Gesamtlaufzeit (bei Einzelbetrachtung): Bei Vorliegen objektiver Hinweise auf einen Wertminderungsbedarf bei Einzelbetrachtung von Vermögenswerten ist die Betrachtung der gesamten Laufzeit des Finanzinstruments maßgeblich.

Bei den **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** (beispielsweise Mietforderungen, Forderungen aus Betriebskosten, Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien) und bei **Vertragsvermögenswerten** (Contract Assets) gemäß IFRS 15 wird das vereinfachte Verfahren (Simplified Approach) angewendet. Demnach müssen Änderungen des Kreditrisikos nicht nachverfolgt werden. Stattdessen hat Vonovia sowohl beim erstmaligen Ansatz als auch zu jedem nachfolgenden Abschlussstichtag eine Risikovorsorge in Höhe der Gesamtlaufzeit, den sogenannten erwarteten Verlust (Expected Credit Loss), zu erfassen.

Die Buchwerte der kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entsprechen ihren beizulegenden Zeitwerten.

Die wertberichtigten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind grundsätzlich fällig. Hinsichtlich des weder wertgeminderten noch in Zahlungsverzug befindlichen Bestands der Forderungen deuten zum Abschlussstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken entstehen mit dem wirtschaftlichen Eigentumsübergang. Die Fälligkeit der Forderung kann hingegen von der Erfüllung vertraglicher Pflichten abhängen. In einigen Kaufverträgen ist die Hinterlegung des Kaufpreises auf Notaranderkonten geregelt. Für risikobehaftete Forderungen werden Einzelwertberichtigungen bis zur Höhe des gebuchten Verkaufsergebnisses gebildet.

Die von Vonovia gehaltenen Forderungen aus Vermietung entstehen generell zum Monatsanfang, sind kurzfristiger Natur und resultieren aus Ansprüchen gegenüber Mietern im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit. Aufgrund der (Folge-)Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten muss ein Impairment-Test vorgenommen werden. Die Forderungen fallen in den Anwendungsbereich der Ermittlung erwarteter Kreditverluste (Expected Credit Losses).

Gemäß den allgemeinen Vorschriften des IFRS 9 ist für kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ohne signifikante Finanzierungskomponente die Erfassung erwarteter Kreditverluste anhand des vereinfachten Ansatzes vorzunehmen (Simplified Approach).

Im Rahmen der Ermittlung von Expected Credit Losses für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen verwendet Vonovia eine Kreditverlustmatrix. Die Matrix basiert auf historischen Ausfallraten und berücksichtigt aktuelle Erwartungen inklusive makroökonomischer Indikatoren (z. B. BIP). Anhand der Matrix können für verschiedene homogene Portfolios die Expected Credit Losses abgeleitet werden.

Für die Bildung von Portfolios zur Beurteilung der Ausfallwahrscheinlichkeit bedarf es homogener Kreditrisikoeigenschaften innerhalb des jeweiligen Clusters von Forderungen. Bei den Forderungen aus der operativen Geschäftstätigkeit, das heißt der Vermietung von Mietobjekten, unterscheidet Vonovia zwischen laufenden Forderungen gegenüber Bestandsmietern und Forderungen gegenüber ehemaligen Mietern. Bei beiden Portfolios handelt es sich um kurzfristige Forderungsbestände mit geringer Volatilität, da das operative Grundgeschäft kaum wesentliche Schwankungen aufweist.

### Berechnungsmethodik Forderungen gegen ehemalige Mieter

Basis der Berechnung der Ausfallwahrscheinlichkeit bilden Ergebnisse einer Analyse historischer Ausfallwahrscheinlichkeiten. Es wurden für die vergangenen drei Jahre Zahlungsflüsse auf ausstehende Forderungsbestände untersucht und ein durchschnittlicher Zahlungseingang für das jeweilige Jahr auf Monatsbasis ermittelt. Der ermittelte durchschnittliche monatliche Zahlungseingang wird dem durchschnittlichen monatlichen Forderungsbestand des jeweiligen Jahres gegenübergestellt. Im Ergebnis konnte Vonovia in den vergangenen drei Jahren ca. 4,5 % des durchschnittlichen Forderungsbestands einnehmen. Somit nimmt Vonovia eine Risikovorsorge in Höhe von gerundet 95 % für den Forderungsbestand gegenüber ehemaligen Mietern vor.

Der Verlust bei Ausfall setzt sich wie folgt zusammen:

Der betrachtete Forderungsbestand ehemaliger Mieter (Höhe der Forderung zum Ausfallszeitpunkt) wird korrigiert um einbehaltene Kautionen, die Vonovia als Sicherheiten dienen. Dies ist bereits durch die Berechnungsmethodik der Ausfallwahrscheinlichkeit berücksichtigt.

In dem zugrunde gelegten durchschnittlichen Forderungsbestand sind einzelwertberichtigte Forderungen, die vollständig abgeschrieben wurden, nicht enthalten.

### Forderungen gegen Bestandsmieter

Bei der Ermittlung der Ausfallwahrscheinlichkeit von Forderungen im Rahmen der laufenden Mietverträge analysiert Vonovia die tatsächlichen Ausbuchungen für die vergangenen drei Jahre.

Dies erfolgt systematisch anhand der Steuerung des Forderungsmanagements nach den Aspekten Forderungen aus Nebenkosten, durch das Produkt bedingt, Mietanpassung und Zahlungsschwierigkeiten.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €

<b>Stand der Wertberichtigung am 1. Januar 2023</b>	<b>61,3</b>
Zuführung	17,0
Inanspruchnahme	-17,3
Auflösung	-1,5
<b>Stand der Wertberichtigung am 31. Dezember 2023</b>	<b>59,5</b>
<hr/>	
<b>Stand der Wertberichtigung am 1. Januar 2022</b>	<b>60,2</b>
Zuführung	28,1
Inanspruchnahme	-24,7
Auflösung	-2,3
<b>Stand der Wertberichtigung am 31. Dezember 2022</b>	<b>61,3</b>

Innerhalb der Wertberichtigung auf Forderungen aus Vermietung ist die Risikovorsorge grundsätzlich wie folgt berücksichtigt: Für Bestandsmieter wurde in Abhängigkeit von der Laufzeit eine Risikovorsorge in Höhe von 18 % bis 40 % der Forderungen mit einem Gesamtbetrag von 10,7 Mio. € (31.12.2022: 7,5 Mio. €) gebildet, bei Vorliegen von Zahlungsschwierigkeiten in Höhe von 40 % bis 95 % mit einem Gesamtbetrag von 9,7 Mio. € (31.12.2022: 18,2 Mio. €). Für ehemalige Mieter beträgt die Risikovorsorge 95 % der Forderungen mit einem Gesamtbetrag von 32,1 Mio. € (31.12.2022: 31,5 Mio. €).

Für Verträge mit Kunden, die dem Developmentgeschäft von Vonovia zugeordnet sind, gelten in Deutschland üblicherweise die Zahlungsbedingungen entsprechend § 3 Abs. 2 MaBV. Die Kunden sind zusätzlich vertraglich verpflichtet, eine Finanzierungszusage eines Kreditinstituts über den gesamten Kaufpreis vorzulegen, ansonsten ist Vonovia berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten. In Österreich wird im Normalfall der Ratenplan gemäß § 10 Abs. 2 BTVG angewendet, wobei die Kunden verpflichtet sind, den gesamten Kaufpreis auf ein Treuhandkonto einzuzahlen. Aufgrund dieser Ausgestaltung der üblichen Zahlungsbedingungen im Developmentgeschäft werden keine gesonderten Wertminderungen auf entsprechende Forderungen aus Kundenverträgen berücksichtigt.

Forderungen werden beispielhaft ausgebucht, wenn Mieter ohne Erben verstorben sind, unbekannt oder ins Ausland verzogen sind, der Gerichtsvollzieher nicht vollstrecken kann, eine Insolvenz vorliegt oder ein Vergleich geschlossen werden konnte.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Aufwendungen für die vollständige Ausbuchung von Forderungen sowie die Erträge aus dem Eingang auf ausgebuchte Forderungen dargestellt:

in Mio. €	2022 (angepasst)	2023
Aufwendungen für die Ausbuchung von Forderungen	8,9	8,2
Erträge aus dem Eingang ausgebuchter Forderungen	6,0	6,5

### 35 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** umfassen Kassenbestände, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten sowie kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens mit einer Ursprungslaufzeit von bis zu drei Monaten.

Die Bewertung von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten erfolgt im Rahmen des allgemeinen Wertminderungsansatzes gemäß IFRS 9.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Schecks und Guthaben bei Kreditinstituten von insgesamt 1.374,4 Mio. € (31.12.2022: 1.101,8 Mio. €) sowie im Vorjahr kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens von 200,6 Mio. €.

In Höhe von 415,8 Mio. € (31.12.2022: 104,1 Mio. €) unterliegen die Bankguthaben Verfügungsbeschränkungen.

### 36 Immobilienvorräte

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Innerhalb der Immobilienvorräte werden zum einen Objekte aus dem verkaufsbezogenen Developmentgeschäft sowie zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude ausgewiesen. Bei dem **verkaufsbezogenen Developmentgeschäft** handelt es sich um geförderte oder frei finanzierte Eigentumswohnungen, die in Bau befindlich oder bereits fertiggestellt sind. Diese Immobilien werden nicht zur Erzielung von Mieterlösen oder zu Wertsteigerungszwecken im Sinne des IAS 40 gehalten, sondern für den späteren Verkauf entwickelt und gebaut. Die Bilanzierung solcher Entwicklungsprojekte erfolgt in Abhängigkeit davon, ob für die zur Veräußerung vorgesehenen Wohneinheiten ein Kundenauftrag vorliegt. Ist dies nicht der Fall, wird aufgrund der Verkaufsabsicht eine Bewertung entsprechend IAS 2 mit den fortgeführten Herstellungskosten oder zu niedrigeren Nettoveräußerungswerten vorgenommen, mit einem korrespondierenden Ausweis in den Immobilienvorräten.

Die ausgewiesenen Immobilienvorräte in Höhe von 1.957,7 Mio. € (31.12.2022: 2.156,3 Mio. €) betreffen Entwicklungsprojekte. Dabei handelt es sich um Projekte zum Bau von zur Veräußerung vorgesehenen Wohneinheiten, die aktuell im Bau befindlich sind oder bereits fertiggestellt sind, jedoch noch nicht verkauft sind.

### 37 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden sowie aufgegebene Geschäftsbereiche

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Als **zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte** werden solche langfristigen Vermögenswerte ausgewiesen, die in ihrem gegenwärtigen Zustand zu üblichen Bedingungen veräußert werden können und für die eine solche Veräußerung höchstwahrscheinlich ist. Eine Veräußerung ist höchstwahrscheinlich, wenn der Plan für den Verkauf beschlossen wurde, die Suche nach einem Käufer und die Durchführung des Plans aktiv begonnen wurde, der Vermögenswert zu einem angemessenen Preis aktiv angeboten wird und die Veräußerung erwartungsgemäß innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Klassifizierung erfolgt.

Die Position umfasst nicht nur einzelne langfristige Vermögenswerte, die veräußert werden sollen, sondern auch Gruppen von Vermögenswerten (Veräußerungsgruppen). Aufgegebene Geschäftsbereiche (Discontinued Operations) werden separat davon in einer eigenen Position ausgewiesen. Bei Veräußerungsgruppen und aufgegebenen Geschäftsbereichen werden zudem sämtliche Schulden, die zusammen mit den entsprechenden Vermögenswerten in einer Transaktion veräußert werden, in die Bilanzpositionen „Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten“ bzw. „Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche“ umgegliedert.

Investment Properties werden von Vonovia als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte bilanziert, wenn zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge bzw. eine von beiden Parteien unterschriebene Kaufabsichtserklärung vorliegen, aber der Besitzübergang vertragsgemäß erst in der Folgeberichtsperiode erfolgen wird. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum vertraglich vereinbarten Verkaufspreis und anschließend mit dem beizulegenden Zeitwert nach Abzug der Veräußerungskosten, soweit dieser niedriger ist.

Ein **aufgegebener Geschäftsbereich** (Discontinued Operation) liegt vor, wenn ein gesonderter wesentlicher Geschäftszweig oder geografischer Geschäftsbereich als zur Veräußerung gehalten eingestuft wird oder wenn eine Geschäftsaktivität Teil eines einzelnen abgestimmten Plans einer solchen Veräußerung ist. Ein Geschäftszweig muss für Zwecke der Rechnungslegung klar von den übrigen Aktivitäten abgrenzbar sein, um als aufgegebener Geschäftsbereich eingeordnet werden zu können. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis separat von den fortgeführten Geschäftsbereichen dargestellt. Das Vergleichsjahr wird dabei so angepasst, als wäre der aufgegebene Geschäftsbereich von Beginn des Vergleichsjahres an so klassifiziert worden.

#### Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte beinhalten in Höhe von 313,1 Mio. € ausschließlich Immobilien, für die zum Bilanzstichtag im Rahmen des gewöhnlichen Vertriebsgeschehens bereits notarielle Kaufverträge geschlossen wurden. Zum 31. Dezember 2022 lag der Wert bei 70,8 Mio. €.

### Aufgegebene Geschäftsbereiche

Im Zuge der strategischen Überprüfung hat das Management entschieden, den Geschäftsbereich Pflege zu verkaufen. Der Verkaufsprozess hat begonnen und es wird mit einem Abschluss vor Dezember 2024 gerechnet. Dementsprechend wird der überwiegende Teil des Segments Pflege als aufgebener Geschäftsbereich (Discontinued Operations) dargestellt.

### Wertminderungsaufwand bezüglich der Veräußerungsgruppe

Das Management geht derzeit von einer Veräußerung der Gruppe zu Buchwerten aus.

In der Folge hat die Bewertung der Veräußerungsgruppe zum niedrigeren Wert aus ihrem Buchwert und ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten zu keinen Bewertungseffekten geführt.

Am 31. Dezember 2023 umfasste die Veräußerungsgruppe die nachstehenden Vermögenswerte und Schulden.

in Mio. €	31.12.2023
Immaterielle Vermögenswerte	22,6
Sachanlagen	28,9
Investment Properties	619,4
Sonstige Vermögenswerte	40,3
<b>Langfristige Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>711,2</b>
Vorräte	0,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9,0
Sonstige Vermögenswerte	2,0
Laufende Ertragsteueransprüche	2,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	44,4
<b>Kurzfristige Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>58,9</b>
<b>Summe Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>770,1</b>

in Mio. €	31.12.2023
Rückstellungen	30,7
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	35,6
Verbindlichkeiten aus Leasing	3,6
Latente Steuerschulden	23,2
<b>Langfristige Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>93,1</b>
Rückstellungen	1,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11,2
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	0,8
Verbindlichkeiten aus Leasing	1,0
Laufende Ertragsteuern	11,4
Sonstige Verbindlichkeiten	23,5
<b>Kurzfristige Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>48,9</b>
<b>Summe Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>142,0</b>

Der Ergebnisbeitrag aus aufgegebenen Geschäftsbereichen setzt sich wie nachstehend dargestellt zusammen.

in Mio. €	2022	2023
Umsatzerlöse aus der Vermietung	0,5	0,6
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	256,8	266,7
<b>Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>257,3</b>	<b>267,3</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-92,2	-193,3
Aktivierete Eigenleistungen	0,2	-
Materialaufwand	-55,7	-55,4
Personalaufwand	-150,1	-164,3
Abschreibungen und Wertminderungen	-98,9	-53,9
Sonstige betriebliche Erträge	28,7	27,3
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten	0,3	0,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17,0	-20,7
Zinsaufwendungen	-0,7	-1,2
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-128,1</b>	<b>-193,8</b>
Ertragsteuern	33,5	45,7
<b>Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>-94,6</b>	<b>-148,1</b>

Zum 31. Dezember 2023 waren 3.825 Mitarbeiter (31. Dezember 2022: 3.798) in dem Geschäftsfeld der aufgegebenen Geschäftsbereiche beschäftigt. Davon entfielen zum 31. Dezember 2023 2.949 Mitarbeiter (31. Dezember 2022: 2.934) auf Frauen und 876 Mitarbeiter (31. Dezember 2022: 864) auf Männer. Der Jahresdurchschnitt betrug 3.869 Mitarbeiter (2022: 3.801). Darüber hinaus waren zum 31. Dezember 2023 385 Auszubildende (31. Dezember 2022: 305) in dem Geschäftsfeld der aufgegebenen Geschäftsbereiche beschäftigt.

#### **Kumulative Erträge oder Aufwendungen, die im sonstigen Ergebnis enthalten sind**

Es sind unter Berücksichtigung latenter Steuereffekte -12,8 Mio. € kumulatives Ergebnis aus der Bewertung von versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten, die in Verbindung mit der Veräußerungsgruppe stehen, im sonstigen Ergebnis enthalten. Die Gewinne und Verluste sind in Höhe von 1,1 Mio. € dem Anteilseigner von Vonovia und in Höhe von 0,2 Mio. € dem nicht beherrschenden Anteilseigner zuzurechnen.

#### **Ergebnis je Aktie**

Das Ergebnis je Aktie des Periodenergebnisses der aufgegebenen Geschäftsbereiche für das Geschäftsjahr 2023 beläuft sich auf -0,16 € (2022: -0,10 €). Aufgrund der geringen Höhe der kumulativen Erträge und Aufwendungen die im sonstigen Ergebnis enthalten sind, entspricht dies auch dem Ergebnis je Aktie des Gesamtergebnisses.

#### **Cashflows aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich**

##### **Eckdaten der Kapitalflussrechnung**

in Mio. €	2022	2023
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	62,3	57,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-41,3	-43,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-10,7	-11,1
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der aufgegebenen Geschäftsbereiche	10,3	2,8
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang</b>	<b>31,3</b>	<b>41,6</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>41,6</b>	<b>44,4</b>

## Abschnitt (E): Kapitalstruktur

### 38 Eigenkapital

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im **sonstigen Ergebnis** werden Veränderungen des Gesamtergebnisses ausgewiesen, soweit sie nicht auf Kapitaltransaktionen mit Anteilseignern (z. B. Kapitalerhöhungen oder Ausschüttungen) beruhen. Hierzu zählen bei Vonovia unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Fair-Value-Bewertung von Eigenkapitalinstrumenten und von derivativen Finanzinstrumenten, die als Cashflow Hedges designiert wurden. Des Weiteren zählen hierzu versicherungsmathematische Gewinne und Verluste leistungsorientierter Pensionszusagen sowie bestimmte Währungsumrechnungsdifferenzen.

Die **sonstigen Rücklagen** enthalten kumulierte ergebnisneutrale Änderungen des Eigenkapitals. Hier werden bei Vonovia der effektive Teil von Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Sicherungsinstrumenten im Rahmen von Cashflow Hedges, die EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert sowie die Unterschiedsbeträge aus Währungsumrechnung im sonstigen Ergebnis erfasst.

Die sonstigen Rücklagen aus Cashflow Hedges und die Unterschiedsbeträge aus Währungsumrechnung sind reklassifizierungsfähig. Wird das gesicherte Grundgeschäft der Cashflow Hedges erfolgswirksam, werden die darauf entfallenden Rücklagen erfolgswirksam reklassifiziert. Bei Abgang eines ausländischen Geschäftsbetriebs erfolgt eine Reklassifizierung der darauf entfallenden Rücklagen.

#### Entwicklung des Gezeichneten Kapitals

in €

Stand zum 1. Januar 2023	795.849.997,00
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 13. Juni 2023 (Aktiendividende)	18.795.001,00
<b>Stand zum 31. Dezember 2023</b>	<b>814.644.998,00</b>

#### Entwicklung der Kapitalrücklage

in €

Stand zum 1. Januar 2023	5.151.544.376,12
Agio aus Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 13. Juni 2023 (Aktiendividende)	284.744.265,15
Transaktionskosten aus der Ausgabe neuer Aktien (nach latenten Steuern)	-572.376,86
Entnahme aus der Kapitalrücklage	-2.754.094.202,92
Sonstige ergebnisneutrale Veränderungen	-383.429,66
<b>Stand zum 31. Dezember 2023</b>	<b>2.681.238.631,83</b>

#### Dividende

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 17. Mai 2023 wurde für das Geschäftsjahr 2022 eine Dividende in Höhe von 0,85 € pro Aktie beschlossen, in Summe 676.472.497,45 €.

Wie in den Vorjahren wurde den Aktionären angeboten, zwischen der Auszahlung der Dividende in bar oder in Form der Gewährung von neuen Aktien zu wählen. Während der Bezugsfrist haben sich Aktionäre mit insgesamt 44,87 % der dividendenberechtigten Aktien für die Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 18.795.001 neue Aktien aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft nach § 5,1 der Satzung der Gesellschaft („Genehmigtes Kapital 2022“) zum Bezugspreis von 16,15 € mit einem Gesamtbetrag von 303.539.266,15 € ausgeben. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 372.933.231,30 €.

#### Genehmigtes Kapital

Das genehmigte Kapital 2022 reduzierte sich durch die Ausnutzung im Rahmen der Kapitalerhöhung des Jahres 2023 um 18.795.001,00 € von 233.000.000,00 € auf 214.204.999,00 € zum 31. Dezember 2023. Das Bezugsrecht der Aktionäre für das genehmigte Kapital 2022 kann ausgeschlossen werden.

#### Gewinnrücklagen

Zum 31. Dezember 2023 werden Gewinnrücklagen in Höhe von 19.751,0 Mio. € (31.12.2022: 25.605,1 Mio. €) ausgewiesen. Diese beinhalten mit -3,4 Mio. € (31.12.2022: 22,7 Mio. €) versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, die nicht reklassifizierungsfähig sind und somit in nachfolgenden Berichtsperioden nicht mehr erfolgswirksam berücksichtigt werden dürfen.

#### Sonstige Rücklagen

Die Änderungen der Periode am sonstigen Ergebnis in Höhe von -120,3 Mio. € (2022: -359,8 Mio. €) resultieren im Wesentlichen aus der Entwicklung der Cashflow Hedges in Höhe von -93,0 Mio. (2022: 54,0 Mio. €).

#### Nicht beherrschende Anteile

Unter den nicht beherrschenden Anteilen ist der Anteilsbesitz Dritter an den Konzerngesellschaften erfasst.

Am 31. Mai 2023 hat Vonovia Anteile von 34,5 % direkt bzw. durchgerechnet ca. 27,6 % an einem ausgewählten Portfolio für 986,8 Mio. € an Apollo Capital Management L.P. veräußert (sogenannte Südewo-Transaktion). Dies führte zu einem Zugang an nicht beherrschenden Anteilen in Höhe von 760,4 Mio. €. Der entsprechende Differenzbetrag erhöhte die Gewinnrücklagen um 226,4 Mio. €.

Innerhalb der Transaktion wurde eine Call-Option für den Rückkauf der Anteile vereinbart, welche durch Vonovia ausübbar ist. Die Erstbewertung zum Transaktionszeitpunkt führte zu einem Markwert von 374,0 Mio. €. Da diese Option innerhalb der Transaktion vereinbart wurde, erfolgte eben-

falls eine erfolgsneutrale Berücksichtigung beim Erstansatz in den Gewinnrücklagen.

In den Gewinnrücklagen wurden im Rahmen der Südewo-Transaktion 30,1 Mio. € direkt zurechenbare Transaktionskosten neutral erfasst.

Am 31. Dezember 2023 hat Vonovia Anteile von 30,12 % direkt bzw. durchgerechnet ca. 25,0 % an einem ausgewählten Portfolio für 1.000,0 Mio. € an Apollo Capital Management L.P. veräußert (sogenannte Norddeutschland-Transaktion). Dies führte zu einem Zugang an nicht beherrschenden Anteilen in Höhe von 821,5 Mio. €. Der entsprechende Differenzbetrag erhöhte die Gewinnrücklagen um 178,5 Mio. €.

Innerhalb der Transaktion wurde eine Call-Option für den Rückkauf der Anteile vereinbart, welche durch Vonovia ausübbar ist. Die Erstbewertung zum Transaktionszeitpunkt führte zu einem Markwert von 374,0 Mio. €. Da diese Option innerhalb der Transaktion vereinbart wurde, erfolgte ebenfalls eine erfolgsneutrale Berücksichtigung beim Erstansatz in den Gewinnrücklagen.

In den Gewinnrücklagen wurden im Rahmen der Norddeutschland-Transaktion 45,4 Mio. € direkt zurechenbare Transaktionskosten neutral erfasst.

Die nicht beherrschenden Anteile stiegen im Geschäftsjahr 2023 um 1.154,7 Mio. € von 3.107,3 Mio. € zum 1. Januar 2023 auf 4.262,0 Mio. € zum 31. Dezember 2023. Dieser Anstieg beruht im Wesentlichen auf den Anteilsverkäufen an Apollo Capital Management L.P. sowie gegenläufig auf das auf nicht beherrschende Anteile entfallende Periodenergebnis.

Für die Deutsche Wohnen Gruppe mit Sitz in Berlin als wesentliches Tochterunternehmen mit nicht beherrschenden Anteilen ergeben sich folgende zusammengefasste

Teilkonzernfinanzinformationen, die auf Basis der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Vonovia erstellt wurden.

in Mio. €	31.12.2022 Deutsche Wohnen- Gruppe (angepasst)	31.12.2023 Deutsche Wohnen- Gruppe
Umsatz	1.307,3	1.410,0
Jahresergebnis	-424,8	-2.526,8
davon nicht beherrschende Anteilseigner	-59,2	-361,7
Sonstiges Ergebnis	21,5	-5,8
davon nicht beherrschende Anteilseigner	2,3	-0,8
Langfristige Vermögenswerte	28.151,7	23.749,7
Kurzfristige Vermögenswerte	2.394,7	3.082,5
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	184,3	157,1
Langfristige Schulden	14.584,5	12.987,6
Kurzfristige Schulden	44,2	419,2
<b>Nettovermögen</b>	<b>15.917,7</b>	<b>13.425,4</b>
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	364,9	384,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	5,2	291,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-862,5	658,9
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der aufgenommenen Geschäftsbereiche	-	44,4
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-492,4	17,2
Dividende	0,04	0,04

### 39 Rückstellungen

in Mio. €	31.12.2022 (angepasst)		31.12.2023	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	512,5	-	512,4	-
Sonstige Steuerrückstellungen (ohne latente Steuern)	-	49,6	-	32,9
<b>Übrige Rückstellungen</b>				
Umweltschutzmaßnahmen	25,0	-	14,4	-
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	24,2	14,7	45,4	17,0
Sonstige übrige Rückstellungen	94,0	173,7	34,7	153,0
<b>Summe übrige Rückstellungen</b>	<b>143,2</b>	<b>188,4</b>	<b>94,5</b>	<b>170,0</b>
<b>Summe Rückstellungen</b>	<b>655,7</b>	<b>238,0</b>	<b>606,9</b>	<b>202,9</b>

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Bewertung der **Pensionsrückstellungen** werden die Verpflichtungen aus der betrieblichen Altersversorgung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) entsprechend IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ ermittelt. Danach werden nicht nur die am Stichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften, sondern auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt. Zu jedem Bilanzstichtag wird eine versicherungsmathematische Bewertung durchgeführt.

Der bilanzierte Betrag stellt den Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung (Defined Benefit Obligation, DBO) nach Verrechnung mit dem beizulegenden Zeitwert des Planvermögens dar.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden vollständig in der Periode ihrer Entstehung bilanziert und als Komponente des sonstigen Ergebnisses außerhalb der Gewinn- und Verlustrechnung in den Gewinnrücklagen erfasst. Auch in Folgeperioden werden die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste nicht mehr erfolgswirksam.

Der Dienstzeitaufwand wird im Personalaufwand ausgewiesen. Als Dienstzeitaufwand wird der Anstieg des Barwerts einer leistungsorientierten Verpflichtung bezeichnet, der auf die von Arbeitnehmern in der Berichtsperiode erbrachte Arbeitsleistung entfällt.

Der Zinsaufwand wird im Finanzergebnis erfasst. Als Zinsaufwand wird der Anstieg des Barwerts einer leistungsorientierten Verpflichtung bezeichnet, der grundsätzlich entsteht, weil der Zeitpunkt der Leistungserfüllung eine Periode näher gerückt ist.

Für die Versorgungszusagen einzelner Personen wurden Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen, die als Planvermögen zu klassifizieren sind. Übersteigt der Wert der Rückdeckungsversicherungen den entsprechenden Verpflichtungsumfang, wird in Höhe des überschüssigen Betrags ein Vermögenswert unter den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Verpflichtungen aus leistungsorientierten gemeinschaftlichen Plänen mehrerer Arbeitgeber (Multi-Employer-Pläne) bei der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) werden entsprechend IAS 19.34 wie Verpflichtungen aus beitragsorientierten Plänen bilanziert. Für eine Berücksichtigung als leistungsorientierter Plan in der Rechnungslegung sind die erforderlichen Daten und Informationen nicht verfügbar (insbesondere Angaben über die individuellen Anwartschaften und das dem Mitgliedsunternehmen zugeordnete Planvermögen), sodass der Plan in Anwendung von IAS 19.34 als beitragsorientierter Plan behandelt wird.

Vonovia hat verschiedenen Mitarbeitern individuelle Versorgungszusagen gewährt, für deren Höhe grundsätzlich die geleisteten Dienstjahre maßgeblich sind.

Aus beitragsorientierten Altersversorgungssystemen zahlt Vonovia aufgrund gesetzlicher Bestimmungen Beiträge an staatliche Rentenversicherungsträger. Die laufenden Beitragszahlungen werden in Höhe von 52,1 Mio. € (2022: 51,3 Mio. €) als soziale Abgaben im Personalaufwand ausgewiesen.

Die Finanzierung leistungs- und beitragsorientierter Versorgungszusagen, bei denen Vonovia einen bestimmten Versorgungsumfang garantiert, erfolgt durch die Bildung von Pensionsrückstellungen. Für die Versorgungszusagen einzelner Personen wurden Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen.

In aller Regel handelt es sich um endgehaltsabhängige Versorgungsleistungen mit dienstzeitabhängigen Steigerungssätzen.

Die Pensionszusagen umfassen 6.524 (31.12.2022: 7.657) Anwartschaften. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der erstmaligen Berücksichtigung der Beteiligten an dem im Jahr 2021 neu vereinbarten Entgeltumwandlungsmodell in der Pensionsbewertung.

Das neue Entgeltumwandlungsmodell „BAV 2021“ gilt einheitlich für alle definierten Mitarbeitergruppen des Vonovia Konzerns in Deutschland (aktuell teilnehmende Personen: 1.482). Hierbei werden zusätzlich zur Entgeltumwandlung die Arbeitgeberzuschüsse (sogenannte Matchingbeiträge) in die neue BAV eingebracht. Der jeweilige Matchingbeitrag entspricht der Höhe des jeweiligen Entgeltumwandlungsbeitrags und ist höchstbegrenzt auf 1 % des jeweiligen monatlichen Bruttogrundgehalts des Mitarbeitenden.

Aktive Führungskräfte in den Gesellschaften von Vonovia haben die Möglichkeit der Teilnahme am Modell „Versorgungsbezüge anstelle von Barbezügen“ (anspruchsberechtigte Personen: 1.790 inklusive Inaktive). Es werden hierbei Alters-, Invaliditäts- und Hinterbliebenenleistungen in Form einer lebenslangen Rente gegen Entgeltumwandlung angeboten. Die Altersleistungen können auch kapitalisiert als Einmalbetrag in Anspruch genommen werden.

Überblick über die wichtigsten Basisdaten bestehender  
Versorgungspläne (sämtlich bereits geschlossen):

	VO 1/VO 2 Veba Immobilien	VO 60/VO 91 Eisenbahnges.	Bochumer Verband
<b>Art der Leistungen</b>	<b>Alters,- Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung</b>	<b>Alters,- Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung</b>	<b>Alters,- Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung</b>
Ruhegeldfähige Bezüge	Endgehalt	Endgehalt	Entfällt
Max. Versorgungsgrad	Ja	Ja	abhängig von individueller Eingruppierung
Gesamtversorgungsmodell	Ja	Nein	Nein
Nettoleistungsgrenze inkl. gesetzl. Rente	Keine	Ja	Keine
Bruttoleistungsgrenze	Ja	Keine	Keine
Anpassung der Renten	§ 16 Abs. 1, 2 BetrAVG	§ 16 Abs. 1, 2 BetrAVG	Anp. alle 3 Jahre durch Bochumer Verband (Vorstandsbeschluss)
Zurechnungszeiten	55. Lebensjahr	55. Lebensjahr	55. Lebensjahr (häftig)
Rechtsgrundlage	Betriebsvereinbarung	Betriebsvereinbarung	einzelvertragliche Zusage an Führungskräfte
Anzahl Anspruchsberechtigte	336	706	350
	VO 1991/VO 2002 Gagfah	VO Richtlinie Gagfah M	VO 2017 VBL-Ersatzversorgung
<b>Art der Leistungen</b>	<b>Alters,- Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung</b>	<b>Alters,- Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung</b>	<b>Alters,- Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung</b>
Ruhegeldfähige Bezüge	Gehalt September eines jeden Jahres	Endgehalt	Gehalt eines jeden Jahres
Max. Versorgungsgrad	Baustein p.a.	Ja	Baustein p.a.
Gesamtversorgungsmodell	Nein	Ja	Nein
Nettoleistungsgrenze inkl. gesetzl. Rente	Keine	Keine	Keine
Bruttoleistungsgrenze	Keine	Ja	Keine
Anpassung der Renten	1% p.a.	§ 16 Abs. 1, 2 BetrAVG	1% p.a.
Zurechnungszeiten	55. Lebensjahr	55. Lebensjahr	Keine
Rechtsgrundlage	Betriebsvereinbarung	Betriebsvereinbarung	Individualregelung
Anzahl Anspruchsberechtigte	1.100	323	116

Die laufenden Renten nach der klassischen Leistungsordnung des Bochumer Verbands werden entsprechend deren § 20 angepasst. Es handelt sich dabei um eine an § 16 Abs. 1, 2 BetrAVG angelehnte, jedoch gemäß Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts eigenständige Regelung. Sonstige Betriebsrenten werden vertragsgemäß nach § 16 Abs. 1, 2 BetrAVG überprüft und angepasst. Dabei wird zu jedem Überprüfungsstichtag die Entwicklung der Lebenshaltungskosten seit dem individuellen Verrentungszeitpunkt überprüft und ausgeglichen. Lediglich in dem genannten Modell der Entgeltumwandlung wird von der seit 1. Januar 1999 bestehenden Möglichkeit Gebrauch gemacht, die laufenden Renten jährlich um 1% anzuheben (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BetrAVG). Weitere Risiken werden nicht gesehen.

Die Gesellschaft hat sich dazu entschlossen, den Innenfinanzierungseffekt der Pensionsrückstellungen zu nutzen und hat nur zu einem relativ geringen Teil Pensionsverpflichtungen mit Planvermögen hinterlegt. Für ehemalige Vorstände wurden zwecks einer zusätzlichen Insolvenzsicherung Rückdeckungsversicherungen gegen Einmalbeitrag abgeschlossen und an die Begünstigten verpfändet. Diese stellen

Planvermögen dar, welches mit der Bruttoverpflichtung saldiert wird. Der Zeitwert der Rückdeckungsversicherungen liegt bei einzelnen Personen über dem jeweils festgestellten Verpflichtungsumfang. Dieser Überschuss der Marktwerte der Vermögenswerte über die Verpflichtung wird unter den langfristigen sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen. Der Abschluss weiterer Rückdeckungsversicherungen ist nicht vorgesehen.

Die Bewertung der Versorgungsverpflichtungen und der zur Deckung dieser Verpflichtungen notwendigen Aufwendungen erfolgt gemäß dem nach IAS 19 vorgeschriebenen Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method). Hierbei werden sowohl die am Stichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften als auch die künftig zu erwartenden Steigerungen von Gehältern und Renten bei der Bewertung berücksichtigt. Die folgenden versicherungsmathematischen Annahmen wurden – jeweils bezogen auf das Jahresende und mit wirtschaftlicher Wirkung für das Folgejahr – getroffen.

## Versicherungsmathematische Annahmen

in %	31.12.2022	31.12.2023
Rechnungszins	3,73	3,17
Rententrend	2,19	2,25
Gehaltstrend	3,00	3,00

Um der bis zum Stichtag außergewöhnlich hohen Inflation Rechnung zu tragen, wurde für die Ermittlung der Pensionsverpflichtungen eine einmalige Erhöhung der laufenden Renten um 5,45 % (31.12.2022: 8 %) berücksichtigt.

Für die biometrischen Annahmen wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck jeweils unverändert übernommen.

Die leistungsorientierte Verpflichtung (Defined Benefit Obligation, DBO) hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2022	2023
<b>DBO zum 1. Januar</b>	<b>711,8</b>	<b>539,8</b>
Zinsaufwand	7,7	19,6
Laufender Dienstzeitaufwand	16,0	9,1
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus:		
erfahrungsbedingter Anpassung der Verpflichtung	31,3	-7,1
Änderungen der finanziellen Annahmen	-196,9	34,6
Übertragung	0,1	-
Gezahlte Leistungen	-30,2	-27,0
Umbuchung in aufgegebenen Geschäftsbereichen	-	-27,8
<b>DBO zum 31. Dezember</b>	<b>539,8</b>	<b>541,2</b>

Der Barwert der leistungsorientierten Pensionsverpflichtung verteilt sich auf die Gruppen der Anspruchsberechtigten wie folgt:

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023
Aktive Mitarbeiter	97,9	94,5
Unverfallbar Ausgeschiedene	85,5	93,0
Rentner	356,4	353,7
<b>DBO zum 31. Dezember</b>	<b>539,8</b>	<b>541,2</b>

Das Planvermögen besteht im Wesentlichen aus Rückdeckungsversicherungen und aus langfristigen, über Treuhänder verwalteten Beiträgen von Vonovia im Rahmen des im Geschäftsjahr 2021 geschlossenen Entgeltumwandlungsmodells. Im Einzelnen stellt sich die Aufteilung der Planvermögenswerte wie folgt dar:

in %	31.12.2022	31.12.2023
Aktien	4,00	5,73
Festverzinsliche Papiere	0,00	4,50
Barvermögen	0,00	1,68
Versicherungsverträge	96,00	88,09

Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2022	2023
<b>Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1. Januar</b>	<b>28,3</b>	<b>28,7</b>
Mit dem Rechnungszins kalkulierter Ertrag	0,2	1,0
Versicherungsmathematische Gewinne aus:		
Erträge aus Planvermögen, die nicht bereits im Zinsertrag enthalten sind	0,2	0,1
Gezahlte Leistungen	-1,6	-1,7
Beiträge des Arbeitgebers	1,6	1,9
<b>Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31. Dezember</b>	<b>28,7</b>	<b>30,0</b>

Die tatsächlichen Erträge aus Planvermögen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 1,1 Mio. € (2022: 0,4 Mio. €).

Die in der Bilanz erfasste Nettoverbindlichkeit hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2022	2023
<b>Netto-Pensionsverpflichtung zum 1. Januar</b>	<b>683,6</b>	<b>511,1</b>
Zinsaufwand	7,4	18,5
Laufender Dienstzeitaufwand	16,0	9,1
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus:		
erfahrungsbedingter Anpassung der Verpflichtung	30,1	-7,1
Änderungen der finanziellen Annahmen	-195,7	34,6
Erträge aus Planvermögen, die nicht bereits im Zinsertrag enthalten sind	-0,2	-0,1
Übertragungen	0,1	-
Beiträge des Arbeitgebers	-1,6	-1,9
Gezahlte Leistungen	-28,6	-25,3
Umbuchung in aufgegebenen Geschäftsbereiche	-	-27,8
<b>Netto-Pensionsverpflichtung zum 31. Dezember</b>	<b>511,1</b>	<b>511,1</b>

Die folgende Tabelle leitet die leistungsorientierte Verpflichtung zur in der Bilanz erfassten Rückstellung für Pensionen über:

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023
Barwert der fondsfinanzierten Verpflichtungen	33,5	42,0
Barwert der nicht fondsfinanzierten Verpflichtungen	506,3	499,1
<b>Barwert der gesamten leistungsorientierten Verpflichtungen</b>	<b>539,8</b>	<b>541,1</b>
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-28,7	-30,0
<b>In der Bilanz erfasste Nettoverbindlichkeit</b>	<b>511,1</b>	<b>511,1</b>
Zu aktivierender Vermögenswert	1,4	1,3
<b>In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen</b>	<b>512,5</b>	<b>512,4</b>

Im Jahr 2023 wurden versicherungsmathematische Verluste in Höhe von 27,5 Mio. € (ohne Berücksichtigung latenter Steuern) im sonstigen Ergebnis erfasst (2022: versicherungsmathematische Gewinne von 165,8 Mio. €).

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtung beträgt 12,82 Jahre (31.12.2022: 12,5 Jahre).

Die folgende Übersicht enthält die geschätzten, nicht abgezinsten Pensionszahlungen der kommenden fünf Geschäftsjahre und die Summe für die darauffolgenden fünf Geschäftsjahre:

in Mio. €	erwartete Pensionszahlungen
2024	31,7
2025	31,2
2026	31,4
2027	31,0
2028	30,5
2029-2033	150,6

### Sensitivitätsanalysen

Ein Anstieg bzw. Rückgang der wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen würde bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen zu folgender DBO führen:

in Mio. €		31.12.2022	31.12.2023
Rechnungszins	Anstieg um 0,5 %	507,7	509,5
	Rückgang um 0,5 %	575,1	576,4
Rententrend	Anstieg um 0,25 %	549,7	550,3
	Rückgang um 0,25 %	529,0	531,0

Eine Verlängerung der Lebenserwartung um 4,8 % hätte zum 31. Dezember 2023 zu einem Anstieg der DBO von 21,9 Mio. € (31.12.2022: 17,8 Mio. €) geführt. Dieser prozentuale Anstieg entspricht der Verlängerung der Lebenserwartung um ein Jahr für einen zum Stichtag 65-jährigen Mann.

Wenn mehrere Annahmen gleichzeitig geändert werden, muss die kumulative Wirkung nicht die gleiche sein wie bei einer Änderung nur einer der Annahmen.

Die Pensionsrückstellungen enthalten in Höhe von 2,5 Mio. € (31.12.2022: 2,6 Mio. €) im Rahmen eines Schuldbeitritts auf Dritte übertragene Pensionsverpflichtungen, die sich auf unverfallbare Anwartschaften und die Zahlung laufender Renten beziehen. Unter den übrigen sonstigen Vermögenswerten ist ein entsprechender langfristiger Anspruch auf Erstattung dieser Leistungen ausgewiesen.

## Übrige Rückstellungen

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Übrige Rückstellungen** werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber Dritten aufgrund eines Ereignisses der Vergangenheit besteht, die Inanspruchnahme wahrscheinlich und die voraussichtliche Höhe des notwendigen Rückstellungsbetrags zuverlässig schätzbar ist. Rückstellungen werden abgezinst, sofern der Effekt hieraus wesentlich ist. Effekte aus der Aufzinsung von Rückstellungen durch Zeitablauf werden im Zinsaufwand ausgewiesen. Der Abzinsungssatz entspricht einem Satz vor Steuern, der die aktuellen Markterwartungen widerspiegelt.

**Rückstellungen für Restrukturierungsaufwendungen** werden erfasst, wenn der Konzern einen detaillierten formalen Restrukturierungsplan aufgestellt und kommuniziert hat und keine realistische Möglichkeit besteht, sich diesen Verpflichtungen zu entziehen.

**Rückstellungen für belastende Verträge** werden erfasst, wenn der erwartete wirtschaftliche Nutzen aus dem Vertrag die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen unterschreitet. Die Rückstellung wird mit dem niedrigeren Wert aus dem Barwert der Erfüllungsverpflichtung oder einer möglichen Entschädigung bzw. Strafzahlung bei Ausstieg aus dem Vertrag bzw. bei Nichterfüllung passiviert.

Rückstellungen werden regelmäßig überprüft und bei neuen Erkenntnissen oder geänderten Umständen angepasst.

Bei der Erfassung der **Rückstellungen für Altersteilzeit** handelt es sich grundsätzlich um andere langfristig fällige Leistungen an Arbeitnehmer, die über die betreffende Dienstzeit der Arbeitnehmer ratierlich anzusammeln sind.

Die Aktivwerte der Versicherung zur Insolvenzsicherung der Erfüllungsrückstände aus Altersteilzeit werden mit den in den Rückstellungen für Altersteilzeit enthaltenen Beträgen für Erfüllungsrückstände verrechnet.

**Eventualschulden** sind auf vergangenen Ereignissen beruhende mögliche Verpflichtungen gegenüber Dritten, deren Existenz durch das Eintreten oder Nichteintreten zukünftiger unsicherer Ereignisse erst noch bestätigt wird, bzw. auf vergangenen Ereignissen beruhende gegenwärtige Verpflichtungen, bei denen ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich ist oder deren Höhe nicht ausreichend verlässlich geschätzt werden kann. Eventualschulden werden gemäß IAS 37 grundsätzlich nicht angesetzt.

### Entwicklung der übrigen Rückstellungen Geschäftsjahr

in Mio. €	Stand 01.01. 2023	Änderungen des Konsolidierungskreises	Zu- führungen	Auf- lösungen	Saldierung Plan Assets	Zinsanteil	Wertver- änderung aus Wäh- rungsum- rechnung	Umbu- chung	Umbu- chung in aufge- bene Ge- schäfts- bereiche	Inan- spruch- nahme	Stand 31.12. 2023
<b>Übrige Rückstellun- gen</b>											
Umweltschutzmaß- nahmen	25,0	-	-	-0,3	-	0,5	-	-9,3	0,4	-1,9	14,4
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	39,0	-	44,2	-0,8	0,0	0,2	-	3,4	-1,2	-22,4	62,4
Sonstige übrige Rück- stellungen	267,7	0,0	55,4	-86,4	-	3,8	0,0	14,4	-3,1	-64,1	187,7
	<b>331,7</b>	<b>0,0</b>	<b>99,6</b>	<b>-87,5</b>	<b>0,0</b>	<b>4,5</b>	<b>0,0</b>	<b>8,5</b>	<b>-3,9</b>	<b>-88,4</b>	<b>264,5</b>

### Entwicklung der übrigen Rückstellungen Vorjahr

in Mio. €	Stand 01.01.2022	Ände- rungen des Konsolidie- rungskreis- es	Zu- führungen	Auf- lösungen	Saldierung Plan Assets	Zinsanteil	Wertverän- derung aus Währungs- umrech- nung	Umbu- chung	Inan- spruch- nahme	Stand 31.12.2022 (ange- passt)
<b>Übrige Rückstellungen</b>										
Umweltschutzmaß- nahmen	36,6	-	-	-0,5	-	-2,2	-	-7,3	-1,6	25,0
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	123,4	-	70,0	-5,0	-0,2	-	-0,7	-71,2	-77,3	39,0
Noch nicht abgerech- nete Lieferungen und Leistungen	267,2	-	-	-	-	-	-	-267,2	-	-
Sonstige übrige Rück- stellungen	248,6	0,0	58,8	-22,1	-	1,6	-0,1	21,3	-40,4	267,7
	<b>675,8</b>	<b>0,0</b>	<b>128,8</b>	<b>-27,6</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,8</b>	<b>-324,4</b>	<b>-119,3</b>	<b>331,7</b>

Rückstellungsaufösungen erfolgen grundsätzlich gegen die Aufwandsposten, gegen die die Rückstellungen ursprünglich gebildet worden sind.

Die Rückstellungen für Umweltschutzmaßnahmen betreffen im Wesentlichen die Beseitigung von Verunreinigungen an Standorten von ehemaligen Raab Karcher-Gesellschaften. Mit der Sanierung wurde bereits begonnen oder es liegen Vereinbarungen mit Behörden vor, wie der jeweilige Schaden zu beseitigen ist. Die Kostenschätzungen basieren auf Gutachten, die die voraussichtliche Dauer der Schadensbeseitigung und die voraussichtlichen Kosten enthalten.

Die Verpflichtungen aus dem Personalbereich betreffen Rückstellungen für Altersteilzeit, Tantiemen, Abfindungen außerhalb von Restrukturierungen sowie sonstige Personalaufwendungen. Bestandteil der sonstigen Personalauf-

wendungen ist eine auf Basis der Regelungen des IFRS 2 ermittelte Rückstellung für den Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) in Höhe von 9,1 Mio. € (31.12.2022: 9,3 Mio. €) (siehe → [F49] **Anteilsbasierte Vergütung**).

Die sonstigen übrigen Rückstellungen enthalten als wesentliche einzelne Kostenpositionen Kosten für Rechtsstreitigkeiten in Höhe von 49,3 Mio. € (31.12.2022: 39,4 Mio. €), Prozesskosten in Höhe von 38,0 Mio. € (31.12.2022: 20,0 Mio. €), Kosten aus Betriebsprüfungen in Höhe von 2,3 Mio. € (31.12.2022: 7,3 Mio. €) sowie Rückstellungen für andere vertraglich vereinbarte Garantien 2,3 Mio. € (31.12.2022: 3,9 Mio. €).

Der Konzern erwartet, den überwiegenden Teil der Rückstellung im kommenden Jahr zu begleichen.

#### 40 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in Mio. €	31.12.2022		31.12.2023	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Verbindlichkeiten</b>				
noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	-	242,8	-	189,5
aus Vermietung	-	127,7	-	120,2
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	5,2	192,8	7,0	176,7
	<b>5,2</b>	<b>563,3</b>	<b>7,0</b>	<b>486,4</b>

#### 41 Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2022		31.12.2023	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
gegenüber Kreditinstituten	17.086,4	1.021,4	14.283,2	632,4
gegenüber anderen Kreditgebern	24.183,3	2.558,4	25.353,3	2.397,7
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	210,2	-	230,5
	<b>41.269,7</b>	<b>3.790,0</b>	<b>39.636,5</b>	<b>3.260,6</b>

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Vonovia erfasst **originäre finanzielle Verbindlichkeiten**, die im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten sowie gegenüber den anderen Kapitalgebern beinhalten, am Handelstag zu ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten (dies entspricht in der Regel den Anschaffungskosten). Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode. Eine Ausbuchung wird vorgenommen, wenn die im Vertrag genannten Verpflichtungen beglichen oder aufgehoben sind oder die Verbindlichkeit ausgelaufen ist.

Un- bzw. niedrigverzinsliche Verbindlichkeiten, für deren Gewährung die Kreditgeber Belegungsrechte für Wohnungen zu vergünstigten Konditionen erhalten, werden mit dem Barwert angesetzt.

Die Darstellung der Zinsabgrenzung erfolgt als kurzfristig, um die Zahlungswirksamkeit der Zinszahlungen transparent darzustellen. Grundsätzlich sind die Zinsabgrenzungen Teil der originären Finanzverbindlichkeit. Von den Zinsabgrenzungen aus originären Finanzverbindlichkeiten entfallen 178,6 Mio. € (31.12.2022: 173,8 Mio. €) auf Unternehmensanleihen, die unter den originären finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ausgewiesen werden.

Die originären finanziellen Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

in Mio. €	Stand 01.01.2023	Neuauf- nahme	Planmäßige Tilgungen	Außer- planmäßige Tilgungen	Anpassun- gen auf- grund Effektiv- zins- methode	Umbu- chung in aufgebe- ne Ge- schäfts- bereiche	Sonstige Anpassun- gen	Wechsel- kurs- differen- zen	Stand 31.12.2023
Unternehmensanleihe (US-Dollar)	233,2		-185,0		-48,2	0,0	0,0		-
Unternehmensanleihe (SEK)	112,8				0,3				113,1
Unternehmensanleihe (EMTN)	20.994,4		-2.023,7	-581,7	27,4		-85,9		18.330,5
Unternehmensanleihe (EMTN Green Bond)	2.179,8			-51,8	2,8		-11,3	0,0	2.119,5
Unternehmensanleihe (EMTN Social Bond)	2.380,0			-293,5	6,3		-30,8	0,0	2.062,0
Unternehmensanleihe (Deutsche Wohnen Bond)	1.811,6				-8,1				1.803,5
Inhaberschuldverschreibungen	1.361,0				-8,8				1.352,2
Namensschuldverschreibungen	503,1				-3,8		125,0		624,3
Schuldscheindarlehen	1.289,9		-120,0		2,7		-125,0		1.047,6
Commercial Paper		1.980,0	-1.480,0		-2,6				497,4
Hypothekendarlehen*	13.983,7	2.330,9	-763,5	-692,0	-111,3	-35,4	2,0	2,1	14.716,5
Zinsabgrenzungen	210,2						20,3		230,5
	<b>45.059,7</b>	<b>4.310,9</b>	<b>-4.572,2</b>	<b>-1.619,0</b>	<b>-143,3</b>	<b>-35,4</b>	<b>-105,7</b>	<b>2,1</b>	<b>42.897,1</b>

\* In den Neuaufnahmen sind 0,6 Mio. € kapitalisierte Zinsen enthalten, die nicht cashwirksam sind.

Die originären finanziellen Verbindlichkeiten haben sich im Vorjahr wie folgt entwickelt:

in Mio. €	Stand 01.01.2022	Neuauf- nahme	Planmäßige Tilgungen	Außer- planmäßige Tilgungen	Anpassun- gen auf- grund Effektiv- zins- methode	Sonstige Anpassun- gen	Wechsel- kurs- differen- zen	Stand 31.12.2022
Unternehmensanleihe (US-Dollar)	219,3				13,9			233,2
Unternehmensanleihe (SEK)		121,2			-8,4			112,8
Unternehmensanleihe (EMTN)	24.110,3		-1.600,0	-1.511,8	28,8	-32,9		20.994,4
Unternehmensanleihe (EMTN Green Bond)	596,6	1.600,0			-16,8	0,0		2.179,8
Unternehmensanleihe (EMTN Social Bond)		2.400,0			-20,0	0,0		2.380,0
Unternehmensanleihe (Deutsche Wohnen Bond)*	1.907,0			-65,0	-19,1	-11,3		1.811,6
Inhaberschuldverschreibungen*	1.472,0		-100,0		-11,0			1.361,0
Namensschuldverschreibungen*	508,0				-4,9			503,1
Schuldscheindarlehen*	279,9	1.010,0						1.289,9
Brückenfinanzierung	3.481,6		-3.490,0		8,4			-
Commercial Paper*	150,0	500,0	-650,0					-
Hypothekendarlehen*; **	14.131,6	1.172,0	-566,6	-560,6	-85,4	-0,7	-106,6	13.983,7
Zinsabgrenzungen*	172,7					37,5		210,2
	<b>47.029,0</b>	<b>6.803,20</b>	<b>-6.406,60</b>	<b>-2.137,4</b>	<b>-114,5</b>	<b>-7,4</b>	<b>-106,6</b>	<b>45.059,7</b>

\* Ab dem Geschäftsjahr 2023 werden die originären finanziellen Verbindlichkeiten von Deutsche Wohnen in den gleichen Linien wie Vonovia dargestellt. Zur besseren Vergleichbarkeit wurde auch die Darstellung des Vorjahres an diese Form angepasst.

\*\* In den Neuaufnahmen sind 0,5 Mio. € kapitalisierte Zinsen enthalten, die nicht cashwirksam sind. In den planmäßigen Tilgungen sind 3,9 Mio. € nicht geleisteter Kapitaldienst enthalten, der nicht cashwirksam ist.

Die Nominalverpflichtungen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern haben im Geschäftsjahr folgende Fälligkeiten und Durchschnittszinssätze:

in Mio. €	Nominalverpflichtung 31.12.2023	Laufzeit	Durchschnittszinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2024	2025	2026	2027	2028	ab 2029
Unternehmensanleihe (SEK)*	121,2	2026	5,29 %	48,5			72,7		
Unternehmensanleihe (EMTN)*	18.464,0	2030	1,05 %	1.814,0	2.594,4	1.800,3	2.000,0	1.724,9	8.530,4
Unternehmensanleihe (EMTN Green Bond)*	2.136,9	2031	2,80 %						2.136,9
Unternehmensanleihe (EMTN Social Bond)*	2.075,7	2027	2,77 %			610,5	750,0	715,2	
Unternehmensanleihe (Deutsche Wohnen Bond)*	1.760,7	2030	1,12 %		589,7				1.171,0
Namenschuldverschreibungen*	600,0	2031	1,68 %			100,0	70,0	50,0	380,0
Inhaberschuldverschreibungen*	1.260,2	2032	1,77 %				33,5	10,0	1.216,7
Schuldscheindarlehen*	1.045,0	2029	2,57 %			50,0	309,0	60,0	626,0
Commercial Paper	500,0	2024	4,16 %	500,0					
Hypothekendarlehen**	14.755,4	2030	2,24 %	671,1	1.646,6	1.435,8	1.777,1	2.119,2	7.105,6
	<b>42.719,1</b>			<b>3.033,6</b>	<b>4.830,7</b>	<b>3.996,6</b>	<b>5.012,3</b>	<b>4.679,3</b>	<b>21.166,6</b>

\* Vonovia ist im Rahmen dieser Finanzierung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet und hat diese auch erfüllt.

\*\* Vonovia ist für einen Teil der Hypothekendarlehen zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet und hat diese auch erfüllt.

Im Vorjahr stellten sich die Fälligkeiten und Durchschnittszinssätze der Nominalverpflichtungen wie folgt dar:

in Mio. €	Nominalverpflichtung 31.12.2022	Laufzeit	Durchschnittszinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2023	2024	2025	2026	2027	ab 2028
Unternehmensanleihe (US-Dollar)*	185,0	2023	4,58 %	185,0					
Unternehmensanleihe (SEK)*	121,2	2026	2,94 %		48,5			72,7	
Unternehmensanleihe (EMTN)*	21.155,3	2029	1,09 %	2.023,7	1.931,6	2.750,0	1.950,0	2.000,0	10.500,0
Unternehmensanleihe (EMTN Green Bond)*	2.200,0	2031	2,80 %						2.200,0
Unternehmensanleihe (EMTN Social Bond)*	2.400,0	2027	2,60 %				850,0	750,0	800,0
Unternehmensanleihe (Deutsche Wohnen Bond)*: **	1.760,7	2030	1,12 %			589,7			1.171,0
Namenschuldverschreibungen*: **	475,0	2029	1,53 %				100,0	70,0	305,0
Inhaberschuldverschreibungen*: **	1.260,2	2032	1,77 %					33,5	1.226,7
Schuldscheindarlehen*: **	1.290,0	2028	1,23 %	120,0			50,0	309,0	811,0
Hypothekendarlehen*: **	13.911,8	2029	1,33 %	1.251,5	1.202,9	1.759,4	1.282,6	1.566,5	6.848,9
	<b>44.759,2</b>			<b>3.580,2</b>	<b>3.183,0</b>	<b>5.099,1</b>	<b>4.232,6</b>	<b>4.801,7</b>	<b>23.862,6</b>

\* Vonovia ist im Rahmen dieser Finanzierung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet und hat diese auch erfüllt.

\*\* Ab dem Geschäftsjahr 2023 werden die originären finanziellen Verbindlichkeiten von Deutsche Wohnen in den gleichen Linien wie Vonovia dargestellt. Zur besseren Vergleichbarkeit wurde auch die Darstellung des Vorjahres an diese Form angepasst.

\*\*\* Vonovia ist für einen Teil der Hypothekendarlehen zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet und hat diese auch erfüllt.

Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen.

Die Nominalverpflichtungen sind in Höhe von 12.682,1 Mio. € (31.12.2022: 12.287,4 Mio. €) durch Grundschulden sowie weitere Sicherheiten (Kontoverpfändungen, Abtretungen und Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen und Bürgschaften der Vonovia SE oder anderer Konzerngesellschaften) gegenüber den Gläubigern gesichert. Bei Nichterfüllung von Zahlungsverpflichtungen dienen die gestellten Sicherheiten der Befriedigung der Ansprüche der Banken.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden mit durchschnittlich rund 1,75 % verzinst. Die Finanzverbindlichkeiten beinhalten insgesamt kein wesentliches kurzfristiges Zinsänderungsrisiko, da es sich entweder um Finanzierungen mit langfristiger Zinsbindung handelt oder um variabel verzinsliche Verbindlichkeiten, die mittels geeigneter derivativer Finanzinstrumente abgesichert sind (siehe → **[G55] Finanzrisikomanagement**).

#### **Rückzahlung von Anleihen aus der EMTN-Daueremission (European Medium Term Notes Program)**

Im Januar 2023 hat Vonovia ein Open Market Repurchase zum Rückkauf von Anleihen, die in den Jahren 2028, 2029 und 2033 fällig werden, durchgeführt. In diesem Rahmen wurden 53,6 Mio. vorzeitig zurückgekauft. Planmäßig wurde im April 2023 eine Anleihe in Höhe von 403,4 Mio. € zurückgeführt.

Im Rahmen der fortgesetzten Bemühungen um ein proaktives Management der Finanzverbindlichkeiten hat Vonovia ein Barangebot für eine Reihe von Anleihen erfolgreich abgeschlossen. Von den ca. 1,25 Mrd. € Gesamtnominalwert, der von den Anleiheinvestoren angeboten wurde, hat Vonovia im Juli 2023 den Rückkauf von 1,0 Mrd. € Nominalwert für einen Gesamtwert von 892,0 Mio. € akzeptiert. Das entspricht einem Abschlag von ca. 11 %.

Im Juli und September 2023 wurden zwei Anleihen in Höhe von 391,6 Mio. € bzw. 351,9 Mio. € planmäßig zurückgezahlt.

Im Dezember 2023 wurde eine weitere Anleihe in Höhe von 876,4 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

#### **Rückzahlung der US-Dollar-Unternehmensanleihe**

Die US-Dollar-Unternehmensanleihe in Höhe von 185,0 Mio. € wurde im Dezember 2023 planmäßig zurückgeführt.

#### **Rückzahlung von besicherten Finanzierungen von Deutsche Wohnen**

Deutsche Wohnen hat im März 2023 besicherte Finanzierungen in Höhe von 281,8 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

#### **Rückzahlung von besicherten Finanzierungen von Vonovia**

Vonovia hat im Juni 2023 eine besicherte Finanzierung in Höhe von 75,9 Mio. € am Endfälligkeitstag zurückgezahlt.

Im Dezember 2023 wurde eine weitere besicherte Finanzierung in Höhe von 462,0 Mio. € vorzeitig zurückgeführt.

#### **Rückzahlung von Schuldscheindarlehen**

Vonovia hat im März 2023 Schuldscheindarlehen in Höhe von 120,0 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

#### **Verlängerung der Revolving Credit Facility (RCF)**

Vonovia hat die Verlängerung der RCF über 3.000,0 Mio. € um zwei Jahre bis 2026 beantragt, die bankseitig im September 2023 genehmigt wurde.

#### **Besicherte Finanzierung**

Im März 2023 hat Vonovia eine besicherte Finanzierung über 550,0 Mio. € mit 10-jähriger Laufzeit mit der Berlin Hyp abgeschlossen, deren Auszahlung im April 2023 erfolgte.

Des Weiteren hat Vonovia im Juni 2023 eine besicherte Finanzierung über 125,0 Mio. € mit der NordLB abgeschlossen, deren Auszahlung im August 2023 erfolgte.

Im Juni 2023 hat Vonovia eine besicherte Finanzierung mit einem Volumen von 130,0 Mio. € mit der UniCredit abgeschlossen. Eine Auszahlung erfolgte im 3. Quartal 2023.

Eine weitere besicherte Finanzierung über 175,0 Mio. € ist im Juli 2023 mit der Berliner Sparkasse abgeschlossen und im gleichen Monat ausgezahlt worden.

Im Dezember 2023 hat die Vonovia SE eine 10-jährige besicherte Finanzierung mit der BayernLB über 110,0 Mio. € abgeschlossen, die im gleichen Monat ausgezahlt wurde.

Eine besicherte Finanzierung mit der Ärzteversorgung Westfalen Lippe über 120,0 Mio. € mit einer Laufzeit von 15 Jahren wurde im Dezember 2023 unterzeichnet und im gleichen Monat ausgezahlt.

Im Dezember 2023 wurde eine besicherte Finanzierung mit der NordLB über 50,0 Mio. € und 10-jähriger Laufzeit unterzeichnet und ebenfalls im gleichen Monat zur Auszahlung gebracht.

Mit der Ergo wurde im Dezember 2023 eine besicherte Finanzierung über 150,0 Mio. € unterzeichnet, die im kommenden Jahr ausgezahlt werden soll.

#### **Unbesicherte Finanzierung**

Im April 2023 hat Vonovia eine unbesicherte Finanzierung über 150,0 Mio. € mit 5-jähriger Laufzeit mit der

Caixabank S.A. abgeschlossen, deren Auszahlung im April 2023 erfolgte.

Vonovia hat im September 2023 einen unbesicherten Kredit mit 2-jähriger Laufzeit über 600,0 Mio. € mit UniCredit, BNP Paribas, JP Morgan und Société Générale aufgenommen.

Die erste Rate über 450,0 Mio. € aus dem unbesicherten Kredit mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) über 600,0 Mio. € aus 2022 wurde im September 2023 ausgezahlt.

### Commercial Paper

Zum Stichtag 31. Dezember 2023 standen unter dem Commercial-Paper-Programm der Vonovia SE Emissionen in Höhe von 500 Mio. € aus.

## 42 Derivate

in Mio. €	31.12.2022		31.12.2023	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Derivate</b>				
Cashflow Hedges			48,6	
Freistehende Derivate			10,6	
Zinsabgrenzungen Derivate		1,3		0,1
		<b>1,3</b>	<b>59,2</b>	<b>0,1</b>

Zu den derivativen finanziellen Verbindlichkeiten wird auf die Ausführungen in den Kapiteln → **[G53] Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten** und → **[G57] Cashflow Hedges und freistehende Sicherungsinstrumente** verwiesen.

## 43 Andienungsrechte

Im Geschäftsjahr 2023 wurden die bisher 5,1 % Anteile Dritter an der Süddeutsche Wohnen GmbH, Stuttgart, auf 10,1 % erhöht. Durch diesen Anteilsverkauf erhöhte sich das ausgewiesene Andienungsrecht um 83,2 Mio. €. Die übrige Veränderung resultiert mit -37,9 Mio. € aus Anpassungen (Reduzierungen) auf den aktuellen IFRS-Wert der Andienungsrechte.

## 44 Leasingverhältnisse

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der seit dem 1. Januar 2019 verpflichtend anzuwendende Leasingstandard IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ führt für Leasingnehmer nur noch ein einziges Bilanzierungsmodell (Right-of-Use-Modell) ein, wonach grundsätzlich alle Leasingverhältnisse in der Bilanz anzusetzen sind. Die Unterscheidung zwischen Operating- und Finanzierungsleasingverhältnissen bleibt lediglich für die Bilanzierung als Leasinggeber erhalten.

Als **Leasingverhältnis** im Sinne des IFRS 16 sind alle Verträge anzusehen, die dem Vonovia Konzern das Recht einräumen, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts über einen bestimmten Zeitraum gegen Entgelt kontrollieren zu können.

Für solche Leasingverträge, die ein Leasingverhältnis im Sinne des IFRS 16 darstellen, werden Leasingverbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen, diskontiert mit dem laufzeitadäquaten Grenzfremdkapitalzinssatz, angesetzt. Korrespondierend hierzu werden auf der Aktivseite Nutzungsrechte an den Leasingobjekten (Right-of-Use Assets) in Höhe der Leasingverbindlichkeit zuzüglich etwaiger Vorauszahlungen oder direkt zurechenbarer Initialkosten bilanziert.

Die Leasingverbindlichkeiten werden finanzmathematisch fortentwickelt. Sie erhöhen sich um die periodischen Zinsaufwendungen und vermindern sich in Höhe der geleisteten Leasingzahlungen.

Die Nutzungsrechte werden grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen und Wertminderungen bilanziert. Nutzungsrechte an Vermögenswerten, die die Definition von Investment Properties (IAS 40) erfüllen, werden zum Fair Value entsprechend den Bilanzierungs- und Bewertungsregeln des IAS 40 bewertet.

Änderungen der Leasinglaufzeit oder der Höhe der Leasingzahlungen führen zu einer Neuberechnung des Barwerts und damit zu einer Anpassung von Leasingverbindlichkeit und Nutzungsrecht.

Zeiträume aus einseitig eingeräumten Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen werden auf Einzelfallbasis beurteilt und nur dann berücksichtigt, wenn deren Inanspruchnahme – etwa aufgrund von wirtschaftlichen Anreizen – hinreichend wahrscheinlich ist.

Für kurzfristige Leasingverhältnisse oder solche über Vermögenswerte von geringem Wert besteht ein Bilanzierungswahlrecht. Vonovia übt das Wahlrecht dahingehend aus, dass solche Leasingverhältnisse nicht bilanziert werden. Für angemietete IT-Ausstattung und Messtechnik werden Portfolios für Leasingverträge mit ähnlicher Laufzeit gebildet und auf diese ein einziger Diskontierungszinssatz angewendet.

Solche variablen Leasingzahlungen, die nicht in die Bewertung der Leasingverbindlichkeiten mit einfließen, genauso wie Leasingzahlungen aus kurzfristigen Leasingverhältnissen, aus Leasingverhältnissen über Vermögenswerte von geringem Wert sowie aus Leasingverträgen, die kein Leasingverhältnis im Sinne des IFRS 16 darstellen, werden als Aufwendungen linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst.

Neben dem klassischen PKW-Leasing (KFZ-Leasing) über eine feste Laufzeit von drei bis fünf Jahren werden im Vonovia Konzern auch IT-Ausstattung (IT-Leasing), Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Pflegeimmobilien für Zwecke der Weitervermietung (Zwischenmietverträge; Ausweis der angemieteten Pflegeimmobilien zum 31. Dezember 2023 in den Vermögenswerten bzw. Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche), Wärmeerzeugungsanlagen zur Versorgung der eigenen Immobilien mit Wärme (Contracting), Wasser- und Wärmemengenzähler (Messtechnik), Grundstücke zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien sowie Bürogebäude, Büro-, Lager- und Parkflächen (Gewer-

bemietverträge) geleast. Im Rahmen von Gestattungsverträgen mit öffentlichen Institutionen wird Vonovia das Recht eingeräumt, öffentliche Grundstücke als Lager- oder Stellplatz, zur Verlegung von Kabeln oder Heizungsrohren oder zur Errichtung von Spielplätzen nutzen zu können. Den größten Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben langfristige Erbbaurechtsverträge. Hierbei werden Grundstücke zum Zwecke der Vermietung von errichteten Wohn- und Gewerbeimmobilien angemietet. Diese Verträge haben grundsätzlich eine Laufzeit von 99 Jahren.

### Entwicklung der Nutzungsrechte

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023
Nutzungsrechte		
Erbbaurechte	2.016,8	1.798,0
Zwischenmietverträge	3,0	0,5
<b>Nutzungsrechte in den Investment Properties</b>	<b>2.019,8</b>	<b>1.798,5</b>
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	30,9	32,2
Gewerbemietverträge	41,7	48,3
Wärmelieferverträge	91,8	78,0
KFZ-Leasing	4,7	4,9
Gestattungsverträge	0,5	0,0
IT-Leasing	1,5	1,0
Messtechnik	22,6	22,1
<b>Nutzungsrechte in den Sachanlagen</b>	<b>193,7</b>	<b>186,5</b>
	<b>2.213,5</b>	<b>1.985,0</b>

Die Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen belaufen sich zum 31. Dezember 2023 auf 1.985,0 Mio. € (2022: 2.213,5 Mio. €).

Der Großteil der bilanzierten Nutzungsrechte in Höhe von 1.798,5 Mio. € wird innerhalb der Bilanzposition **Investment Properties** ausgewiesen und resultiert neben Zwischenmietverträgen (An- und Weitervermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien) vor allem aus Erbbaurechtsverträgen (1.798,0 Mio. €). Die übrigen Nutzungsrechte in Höhe von 186,5 Mio. € werden innerhalb der **Sachanlagen** ausgewiesen und umfassen im Wesentlichen Nutzungsrechte aus Wärmelieferverträgen (78,0 Mio. €), aus geschlossenen Gewerbemietverträgen (48,3 Mio. €), aus der Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien (32,2 Mio. €), aus Verträgen im Zusammenhang mit angemieteter Messtechnik (22,1 Mio. €) sowie aus KFZ-Leasingverträgen (4,9 Mio. €).

## Entwicklung der Leasingverbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2022			31.12.2023		
	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren
<b>Verbindlichkeiten aus Leasing</b>						
Erbbaurechte (IAS 40)	12,2	39,5	430,6	12,2	40,4	428,9
Zwischenmietverträge	1,4	1,7	-	0,5	0,0	0,0
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	0,1	0,6	31,3	0,2	0,7	32,7
Gewerbemietverträge	10,3	21,3	10,7	11,7	28,8	9,7
Wärmelieferverträge	11,4	40,1	41,8	11,8	30,7	36,4
KFZ-Leasing	2,2	2,5	-	2,4	2,6	0,0
Gestattungsverträge	-	-	0,5	0,0	0,0	0,0
IT-Leasing	0,7	0,8	-	0,5	0,5	0,0
Messtechnik	3,2	12,4	7,2	4,7	13,8	4,0
	<b>41,5</b>	<b>118,9</b>	<b>522,1</b>	<b>43,9</b>	<b>117,5</b>	<b>511,8</b>

Insgesamt belaufen sich die Leasingverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2023 auf 673,2 Mio. € (2022: 682,5 Mio. €).

Der Rückgang der Leasingverbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahr um -9,3 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus gesunkenen Leasingverbindlichkeiten aus Wärmelieferverträgen (-14,3 Mio. €), insbesondere durch geleistete Tilgungen und vorzeitig beendete Verträge im Berichtsjahr 2023. Gegenläufig wirkt der Anstieg der Leasingverbindlichkeiten aus Gewerbemietverträgen (+7,9 Mio. €), vor allem aus indexbasierten Preissteigerungen sowie neu abgeschlossenen Verträgen, darunter ein im Januar 2023 angemietetes Bürogebäude in Berlin für den Kundenservice (+7,0 Mio. €).

Mit insgesamt 511,8 Mio. € ist der Großteil der zum 31. Dezember 2023 angesetzten Leasingverbindlichkeiten erst in mehr als fünf Jahren fällig. Hiervon entfallen 428,9 Mio. € auf Leasingverbindlichkeiten aus Erbbaurechtsverträgen. Innerhalb des nächsten Jahres sind 43,9 Mio. € fällig. Davon entfallen 12,2 Mio. € auf Erbbaurechtsverträge und 11,8 Mio. € auf Wärmelieferverträge.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der in den Sachanlagen ausgewiesenen Nutzungsrechte.

in Mio. €	Buchwert Nutzungsrechte 01.01.2023	Zugänge 2023	Abschreibungen 2023	Umbuchung in aufgegebenen Geschäftsbereiche	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2023	Zinsaufwendungen 2023
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	30,9	1,8	-0,4	-	32,2	0,9
Gewerbemietverträge	41,7	20,7	-12,4	-1,2	48,3	1,0
Wärmelieferverträge	91,8	4,5	-13,3	-0,7	78,0	2,1
KFZ-Leasingverträge	4,7	3,6	-2,7	-0,3	4,9	0,1
Gestattungsverträge	0,5	-	-	-	-	-
IT-Leasing	1,5	0,5	-0,7	-	1,0	0,1
Messtechnik	22,6	14,8	-3,7	-	22,1	0,7
	<b>193,7</b>	<b>45,9</b>	<b>-33,2</b>	<b>-2,2</b>	<b>186,5</b>	<b>4,9</b>

in Mio. €	Buchwert Nutzungsrechte 01.01.2022	Zugänge 2022	Abschreibungen 2022	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2022	Zinsaufwendungen 2022 (angepasst)
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	27,4	4,0	-0,4	30,9	0,8
Gewerbemietverträge	45,1	16,4	-12,2	41,7	0,4
Wärmelieferverträge	56,8	49,4	-12,2	91,8	1,3
KFZ-Leasingverträge	4,8	2,7	-2,5	4,7	0,0
Gestattungsverträge	0,5	0,0	-0,0	0,5	0,0
IT-Leasing	2,1	1,7	-1,0	1,5	0,0
Messtechnik	38,2	0,8	-5,4	22,6	0,2
	<b>174,9</b>	<b>75,0</b>	<b>-33,7</b>	<b>193,7</b>	<b>2,7</b>

Die Zinsaufwendungen aus Leasingverhältnissen gemäß IFRS 16 beliefen sich im Geschäftsjahr 2023 auf insgesamt 19,9 Mio. € (2022: 17,6 Mio. €), vor allem aus Erbbaurechtsverträgen (15,0 Mio. €).

Im Geschäftsjahr 2023 wurden insgesamt 207 Leasingverträge (2022: 161) als kurzfristige Leasingverhältnisse klassifiziert und im Rahmen des bestehenden Wahlrechts nicht bilanziert. Die damit verbundenen Aufwendungen lagen im Geschäftsjahr 2023 bei 0,9 Mio. € (2022: 0,6 Mio. €). Die Aufwendungen im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen über geringwertige Vermögenswerte lagen im Geschäftsjahr 2023 bei 2,7 Mio. € (2022: 1,2 Mio. €) und resultieren vor allem aus angemieteten Fahrrädern/E-Bikes. Aus variablen Leasingzahlungen sind im Geschäftsjahr 2023 Aufwendungen in Höhe von 38,8 Mio. € (2022: 33,1 Mio. €) entstanden, vor allem aus Energiekosten im Rahmen von Wärmelieferverträgen. Variable Leasingzahlungen sind nicht in die Bewertung der Leasingverbindlichkeiten mit eingeflossen.

Neben den im Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit enthaltenen variablen Leasingzahlungen sowie den Auszahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und solche über geringwertige Vermögenswerte sind im Geschäftsjahr 2023 Zinsauszahlungen sowie Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 58,8 Mio. € (2022: 59,2 Mio. €) angefallen. Die gesamten Auszahlungen für Leasingverhältnisse beliefen sich im Berichtsjahr somit auf 101,2 Mio. € (2022: 94,1 Mio. €).

Aus der Weitervermietung (Subleasing) von im Wesentlichen Rechten zur Nutzung angemieteter Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie von angemieteten Pflegeimmobilien konnten im Berichtsjahr Erträge in Höhe von 15,0 Mio. € (2022: 14,4 Mio. €) erzielt werden. Für das Objekt Spree-Bellevue bestanden am Abschlussstichtag keine wesentlichen unkündbaren Untermietverhältnisse.

Aus der Anmietung des verkauften Objekts Spree-Bellevue (Sale-&-Leaseback-Geschäft) ergab sich im Jahr 2023 ein Verlust in Höhe von 1,2 Mio. € (2022: Verlust in Höhe von 1,2 Mio. €). Ein wesentlicher Einfluss auf die Zahlungsströme des Konzerns ergibt sich hierdurch nicht.

#### 45 Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern

##### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Erstantritt der **Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern**, die insbesondere Verpflichtungen aus den Garantiedividendenvereinbarungen umfassen, erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Der beizulegende Zeitwert wird dabei grundsätzlich durch den Unternehmenswert der Gesellschaften bestimmt; sofern ein vertraglich vereinbarter Mindestkaufpreis diesen Betrag übersteigt, wird dieser Kaufpreis angesetzt.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern handelt es sich insbesondere um Verpflichtungen zur Zahlung von mehreren Garantiedividenden im Rahmen von geltenden Ergebnisabführungsverträgen oder Co-Investorenvereinbarungen in Höhe von 198,4 Mio. € (31.12.2022: 235,9 Mio. €).

#### 47 Sonstige Verbindlichkeiten

#### 46 Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung

##### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung** beinhalten Finanzierungsbeiträge von Mietern. Bei den Finanzierungsbeiträgen handelt es sich um Beiträge, die in Österreich für geförderte Wohnungen von Mietern erhoben werden. Diese werden bei Beendigung des Mietverhältnisses abzüglich eines Verwohnungsbeitrags zurückerstattet. Der rückerstattete Betrag darf gegenüber Nachmietern wieder erhoben werden. In der Regel handelt es sich um Mietverhältnisse, die jederzeit gekündigt werden können. Daher werden diese Verbindlichkeiten als kurzfristig ausgewiesen.

Darüber hinaus umfassen die Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung von Mietern eingezahlte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB). Diese werden in Österreich zur Finanzierung der Kosten von Modernisierungsmaßnahmen vom Mieter gezahlt. Die Zahlung ist abhängig vom Alter des Gebäudes und innerhalb von 20 Jahren ab Erhalt für Modernisierungsmaßnahmen zu verbrauchen. Ansonsten ist eine Rückzahlung an den Mieter vorzunehmen.

Der erstmalige Ansatz erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Die Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung beinhalten zum Stichtag 112,1 Mio. € (31.12.2022: 111,9 Mio. €) Finanzierungsbeiträge von Mietern. Darüber hinaus umfassen die Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung 42,0 Mio. € (31.12.2022: 43,2 Mio. €) von Mietern eingezahlte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB).

in Mio. €	31.12.2022 (angepasst)		31.12.2023	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Erhaltene Anzahlungen	-	40,3	-	141,1
Abgegrenzte Schulden	-	78,6	-	75,7
Sonstige Steuern	-	30,8	-	26,8
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	27,9	51,9	51,0	40,0
	<b>27,9</b>	<b>201,6</b>	<b>51,0</b>	<b>283,6</b>

## Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung

### 48 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Vonovia hatte im Geschäftsjahr 2023 Geschäftsbeziehungen mit nicht konsolidierten Beteiligungs- und Tochterunternehmen. Diese Transaktionen resultieren aus dem normalen

Lieferungs- und Leistungsaustausch und sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

in Mio. €	Erbrachte Leistungen		Bezogene Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten		Geleistete Anzahlungen	
	2022	2023	2022	2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023
Tochterunternehmen (nicht konsolidiert)	0,0	0,0	-	0,2	1,8	-	-	0,0	-	-
Assoziierte Unternehmen	44,8	47,5	25,7	16,2	646,5	666,2	0,1	2,8	290,1	422,2
Gemeinschaftsunternehmen	9,8	11,6	265,8	118,0	173,1	171,1	6,3	0,2	17,3	22,3
Sonstige nahestehende Unternehmen	-	-	-	-	-	0,3	-	-	-	57,4
	<b>54,6</b>	<b>59,1</b>	<b>291,5</b>	<b>134,2</b>	<b>821,4</b>	<b>837,6</b>	<b>6,4</b>	<b>3,0</b>	<b>307,4</b>	<b>501,9</b>

Die wesentlichen Geschäftsbeziehungen von Vonovia bestehen zum 31. Dezember 2023 mit der QUARTERBACK-Gruppe. Zum 31. Dezember 2023 bestehen Darlehensforderungen in Höhe von 814,3 Mio. € (31. Dezember 2022: 781,8 Mio. €), wovon 664,8 Mio. € (31. Dezember 2022: 672,1 Mio. €) in zwölf Monaten und 149,5 Mio. € (31. Dezember 2022: 109,7 Mio. €) in 24 Monaten zurückzuzahlen sind. Der durchschnittliche Zinssatz für die Darlehen beträgt 7,9 %. Die Zinserträge aus den Ausleihungen an die QUARTERBACK-Gruppe betragen im Geschäftsjahr 2023 58,1 Mio. € (2022: 46,0 Mio. €). Daneben bestehen zum 31. Dezember 2023 Zinsforderungen in Höhe von 17,0 Mio. € (31. Dezember 2022: 28,0 Mio. €).

Es bestehen Projektimmobilienverkäufe der QUARTERBACK-Gruppe an Vonovia in Höhe von 876,0 Mio. € (31. Dezember 2022: 876,0 Mio. €), zu denen Vonovia bis zum 31. Dezember 2023 Anzahlungen von insgesamt 501,9 Mio. € (31. Dezember 2022: 307,4 Mio. €) geleistet hat. Im Zuge der von der QUARTERBACK-Gruppe bezogenen Geschäftsversorgungsbleistungen in Höhe von 12,4 Mio. € (2022: 24,2 Mio. €) hat Vonovia zum 31. Dezember 2023 offene Salden an Verbindlichkeiten in Höhe von 2,8 Mio. € (31. Dezember 2022: 0,1 Mio. €).

Ferner besteht zum 31. Dezember 2023 eine Bürgschaft zur Sicherung von langfristigen Darlehensverbindlichkeiten der QUARTERBACK-Gruppe in Höhe von 12,3 Mio. € (31. Dezember 2022: 12,3 Mio. €).

Zum 31. Dezember 2023 hat Vonovia gegenüber der G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg, offene Salden an Forderungen in Höhe von 0,0 Mio. € (31. Dezember 2022: 0,6 Mio. €). Im Berichtszeitraum wurden gegenüber der G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg, 0,3 Mio. € (2022: 3,7 Mio. €) Leistungen erbracht und Dienstleistungen in Höhe von 116,6 Mio. € (2022: 144,2 Mio. €) bezogen.

Außerdem hat Vonovia im Jahr 2023 Leistungen in Höhe von 2,6 Mio. € (2022: 1,1 Mio. €) von der Comgy GmbH sowie 1,6 Mio. € (2022: 1,0 Mio. €) von der GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH, Berlin, bezogen.

Zudem bestanden zum 31. Dezember 2023 Darlehensforderungen in Höhe von 5,7 Mio. € (31. Dezember 2022: 13,5 Mio. €) gegenüber der OLYDO Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin, welche in 24 Monaten zurückzuzahlen sind. Das Darlehen hat einen festen Zinssatz von 3,0 %.

Zu den Personen in Schlüsselpositionen gemäß IAS 24 gehören bei Vonovia die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Vonovia SE.

Die gemäß IAS 24 angabepflichtige Vergütung des Managements in Schlüsselpositionen des Konzerns umfasst die Vergütung des im Berichtsjahr aktiven Vorstands und des Aufsichtsrats.

Die aktiven Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats wurden wie folgt vergütet:

in Mio. €	2022	2023
Kurzfristig fällige Leistungen (ohne aktienbasierte Vergütung)	10,2	8,9
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	2,6	1,2
Anteilsbasierte Vergütungen	-0,8	2,9
	<b>12,0</b>	<b>13,0</b>

Folgende Salden bestehen gegenüber dem Vorstand und Aufsichtsrat:

	Rückstellungsbeträge für ausstehende Vergütungen	
	2022	2023
Kurzfristig fällige Leistungen (ohne aktienbasierte Vergütung)	5,0	3,5
Anteilsbasierte Vergütungen	6,6	6,7
Pensionsverpflichtung nach IFRS (DBO)	8,3	8,8
	<b>19,9</b>	<b>19,0</b>

Die kurzfristig fälligen Leistungen enthalten für die Mitglieder des Aufsichtsrats die jeweilige Grundvergütung sowie die Nebenleistungen.

Für die Mitglieder des Vorstands sind in den kurzfristig fälligen Leistungen die Grundvergütung, die kurzfristige variable Vergütung, die Nebenleistungen sowie das Versorgungsentgelt bzw. der Versorgungsbeitrag enthalten. Die Vorstandsmitglieder, die erstmals vor dem 1. Januar 2021 bestellt wurden, können an einem System der betrieblichen Altersversorgung der Vonovia SE teilnehmen. Es beinhaltet die Möglichkeit, den vertraglich vereinbarten jährlichen Versorgungsbeitrag in das Entgeltumwandlungsmodell „Versorgungsbezüge anstelle von Barbezügen“ in der jeweils geltenden Fassung einzubringen. Ab dem 1. Januar 2021 erstmals bestellte Vorstandsmitglieder erhalten zusätzlich zur Festvergütung einen erfolgsunabhängigen Fixbetrag (Versorgungsentgelt) in bar. Ein Vorstandsmitglied erhält von einer Konzerntochtergesellschaft aufgrund eines zusätzlichen Dienstverhältnisses seine Altersversorgung in Form von Beitragszahlungen zu einer ausländischen Pensionskasse und eines Versorgungsentgelts als zusätzliche Fixvergütung; das Versorgungsentgelt kann unter bestimmten Umständen nach Wahl des Vorstandsmitglieds ebenfalls in die Pensionskasse eingezahlt werden.

Als Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses wird der aus den Pensionsrückstellungen für die aktiven

Vorstandsmitglieder resultierende Dienstzeitaufwand (Service Cost) ausgewiesen.

Die Angabe der anteilsbasierten Vergütung bezieht sich auf den Aufwand des Geschäftsjahres, der auch im Kapitel → **[F49] Anteilsbasierte Vergütung** ausgewiesen ist.

Es wurden keine Vorschüsse und Kredite an Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats gewährt.

## 49 Anteilsbasierte Vergütung

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Berechnung der Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen erfolgt anhand finanzmathematischer Methoden auf der Grundlage von Optionspreismodellen (Monte-Carlo-Simulation). Zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts am Bilanzstichtag werden für die Monte-Carlo-Simulation unterschiedliche Parameter (risikofreier Zinssatz, annualisierte Volatilitäten, Korrelationen) herangezogen. Die annualisierte Volatilität und die Korrelation werden auf Basis der historischen Volatilität und der historischen Korrelation in dem Zeitraum kongruent zur Restlaufzeit auf Basis von täglichen Renditen ermittelt. Für die Ermittlung des risikofreien Zinssatzes wird die Zinsstrukturkurve basierend auf der Svensson-Methode herangezogen. Da der LTIP die Gewährung eines Dividendenäquivalents vorsieht, ist eine Berücksichtigung der Dividendenrendite nicht erforderlich.

Anteilsbasierte Vergütungen, die durch Eigenkapitalinstrumente beglichen werden, werden im Zeitpunkt der Gewährung mit dem beizulegenden Zeitwert der bis dahin erdienten Eigenkapitalinstrumente angesetzt. Der beizulegende Zeitwert der Verpflichtung wird daher ratierlich über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst und direkt mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Die Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich werden als sonstige Rückstellungen angesetzt und an jedem Abschlussstichtag zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Die Aufwendungen werden ebenfalls über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst (siehe → **[E39] Rückstellungen**).

### Vorstand von Vonovia

Im Rahmen des seit 2015 geltenden LTIP wird den Vorständen jährlich eine feste Anzahl virtueller Aktien (Phantom Stocks) gewährt (Performance Share Units), die nach dem Ablauf der 4-jährigen Performance-Periode in Abhängigkeit vom Zielerreichungsgrad von zu Beginn der Performance-Periode definierten Zielen und der Entwicklung des Aktienkurses ausgezahlt werden. Der Zielerreichungsgrad wird abgeleitet aus den Zielgrößen Relativer Total Shareholder Return (RTSR), Entwicklung des EPRA Net Tangible Assets (NTA) pro Aktie, Entwicklung des Group FFO pro Aktie sowie dem sogenannten Sustainability Performance Index (SPI), die jeweils gleich mit 25 % gewichtet sind. Damit stellt der LTIP eine anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich (Cash-Settled-Plan) nach IFRS 2 dar; umgekehrt kann der Auszahlungsanspruch bei Nichterreichung des definierten Zielerreichungsgrads komplett entfallen.

Der Wert der insgesamt zugeteilten und zum 31. Dezember 2023 noch nicht ausgezahlten virtuellen Aktien aus dem LTIP wurde von einem externen Gutachter nach anerkannten finanzmathematischen Verfahren (Monte-Carlo-Simulation)

ermittelt. Die zum Stichtag ausgewiesene Schuld setzt sich wie folgt zusammen:

Tranche in €	Ende der Performance-Periode	Anzahl der Aktien	Durchschnittlicher Fair Value pro Aktie zum 31.12.2023 in €	Erdiente Rückstellung zum 31.12.2023
2020-2023	31.12.2023	97.115	28,03	2.904.555
2021-2024	31.12.2024	88.524	18,39	1.301.250
2022-2025	31.12.2025	138.742	18,27	1.265.779
2023-2026	31.12.2026	262.026	20,09	1.273.282

Aus dem LTIP-Programm resultiert im Berichtsjahr 2023 ein Aufwand nach IFRS 2 von insgesamt 2,9 Mio. € (2022: -0,8 Mio. €).

#### Führungskräfte von Vonovia unterhalb der Vorstandsebene

Im Jahr 2016 wurde für die erste Führungsebene ein LTIP implementiert, der sich im Wesentlichen an dem für den Vorstand geltenden LTIP orientiert, u. a. bei der Grundlage bzw. Basis der Performance-Ziele und bei der Ermittlung der Zielwerte im Hinblick auf den Minimalwert, den Zielwert und den Maximalwert.

Der Wert der insgesamt zugeteilten und zum 31. Dezember 2023 noch nicht ausgezahlten virtuellen Aktien aus dem LTIP wurde von einem externen Gutachter nach anerkannten finanzmathematischen Verfahren (Monte-Carlo-Simulation) ermittelt. Die zum Stichtag ausgewiesene Schuld setzt sich wie folgt zusammen:

Tranche in €	Ende der Performance-Periode	Anzahl der Aktien	Durchschnittlicher Fair Value pro Aktie zum 31.12.2023 in €	Erdiente Rückstellung zum 31.12.2023
2020-2023	31.12.2023	37.580	28,03	1.052.835
2021-2024	31.12.2024	33.565	18,39	462.168
2022-2025	31.12.2025	33.354	18,27	304.164
2023-2026	31.12.2026	83.223	20,09	416.846

Aus dem LTIP-Programm resultiert nach IFRS im Berichtsjahr 2023 ein Aufwand von 0,9 Mio. € (2022: -0,5 Mio. €).

#### Mitarbeiter

In 2014 wurde die Konzernbetriebsvereinbarung „Arbeitnehmeraktienprogramm“ abgeschlossen. Das Programm startete ab dem Kalenderjahr 2015, wobei die zugeteilten Aktien einer Haltefrist von sechs Monaten unterliegen und die Depotkosten durch Vonovia getragen werden. Teilhabeberechtigt sind alle Mitarbeiter, die zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres mindestens eine ganzjährige Betriebszugehörigkeit aufweisen können. Die Aktien werden den Mitarbeitern in Abhängigkeit zum Bruttojahresgehalt mit einem Wert von 90 € bis maximal 360 € ohne Eigenanteil zugeteilt.

Aus dem neuen Mitarbeiteraktienprogramm resultiert im Berichtsjahr 2023 ein Aufwand von insgesamt 2,5 Mio. € (2022: 2,4 Mio. €), der direkt mit der Kapitalrücklage verrechnet ist.

#### 50 Bezüge

##### Bezüge des Aufsichtsrats

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben im Geschäftsjahr 2023 Gesamtbezüge in Höhe von 2,1 Mio. € (2022: 2,5 Mio. €) für ihre Tätigkeit erhalten.

##### Gesamtbezüge des Vorstands

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands setzen sich wie folgt zusammen:

Gesamtbezüge des Vorstands in €	Gesamtbezüge	
	2022	2023
<b>Feste Vergütung und kurzfristige variable Vergütung</b>	9.150.872	7.741.958
<b>Langfristige variable aktienbasierte Vergütung</b>	6.807.249	5.686.326
davon		
2022-2025	6.807.249	-
2023-2026	-	5.686.326
(Stückzahl der Aktien)	138.742	262.026
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>15.958.121</b>	<b>13.428.284</b>

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder enthält die Vergütung für alle Mandate bei Vonovia Konzern-, Tochter- und Beteiligungsgesellschaften.

##### Bezüge der ehemaligen Mitglieder des Vorstands und deren Hinterbliebenen

Die Gesamtbezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen für das Geschäftsjahr 2023 0,4 Mio. € (2022: 0,4 Mio. €).

Die Pensionsverpflichtungen (DBO) gegenüber ehemaligen Mitgliedern des Vorstands und ihren Hinterbliebenen betragen 18,3 Mio. € (2022: 14,8 Mio. €).

### 51 Honorare des Abschlussprüfers

Bis zum Ende des Geschäftsjahres 2022 war die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Konzernabschlussprüfer bestellt. Aufgrund der gesetzlichen Pflichtrotation des Abschlussprüfers fand im Geschäftsjahr 2023 ein Wechsel des Abschlussprüfers statt. Im Geschäftsjahr 2023 hat die Hauptversammlung die PricewaterhouseCoopers GmbH (PwC) zum neuen Konzernabschlussprüfer gewählt.

Für die im Geschäftsjahr erbrachten Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers PwC GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und deren Netzwerkgesellschaften wurden folgende Honorare (einschließlich Auslagen und ohne USt.) erfasst:

in Mio. €	2023
Abschlussprüfungen	10,3
davon Netzwerkgesellschaften	0,8
Andere Bestätigungsleistungen	1,3
davon Netzwerkgesellschaften	0,1
Sonstige Leistungen	0,0
	<b>11,6</b>

Das Honorar für Abschlussprüfungsleistungen der PwC GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bezieht sich auf die Prüfung des Konzernabschlusses und des Jahresabschlusses der Vonovia SE sowie verschiedene Jahresabschlussprüfungen und eine prüferische Durchsicht der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen. Zudem erfolgten prüferische Durchsichten von Konzernzwischenabschlüssen sowie die Prüfung von Finanzaufstellungen nach IDW PS 490.

Die Honorare für andere Bestätigungsleistungen beinhalten sämtliche Bestätigungsleistungen, die keine Abschlussprüfungsleistungen sind und nicht im Rahmen der Abschlussprüfung genutzt werden. Diese umfassten im Wesentlichen prüferische Durchsichten von Überleitungsrechnungen zur Zinsschranke nach IDW PS 900, Prüfungen gemäß § 16 MaBV sowie betriebswirtschaftliche Prüfungen gemäß ISAE 3000 bezüglich der nichtfinanziellen Berichterstattung sowie diverser Wohnungsfürsorgeberichte und Mittelverwendungen von KfW-Darlehen. Daneben umfassten andere Bestätigungsleistungen Leistungen im Rahmen der Erteilung von Comfort Letters sowie die Erteilung von Werthaltigkeitsbescheinigungen.

### 52 Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Im Dezember 2023 haben Vorstand und Aufsichtsrat der Vonovia SE sowie der Deutsche Wohnen SE die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG abgegeben und auf den Webseiten der Gesellschaften [Vonovia](#) sowie [Deutsche Wohnen](#) dauerhaft zugänglich gemacht.

## Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

### 53 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

#### Bewertungskategorien und Klassen:

in Mio. €

Buchwerte  
31.12.2023

#### Vermögenswerte

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	1.374,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	593,2
Finanzielle Vermögenswerte	
Beteiligungen, die at-equity bewertet werden	157,9
Forderungen aus Finanzierungsleasing	15,7
Sonstige kurzfristige finanzielle Forderungen aus dem Finanzverkehr*	318,1
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	187,6
Sonstige Ausleihungen	21,6
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	682,9
Langfristige Wertpapiere	5,9
Übrige Beteiligungen	321,7
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges - keine Bewertungskategorie des IFRS 9	8,9
Call-Option auf EK-Instrumente	838,0
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	63,8

#### Schulden

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	493,4
Unternehmensanleihen	24.428,7
Übrige originäre finanzielle Verbindlichkeiten	18.468,4
Derivate und Andienungsrechte	
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	316,2
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	10,6
Cashflow Hedges - keine Bewertungskategorie des IFRS 9	48,7
Verbindlichkeiten aus Leasing	673,2
Verbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	154,1
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	198,4

\* Hierin enthalten sind Termingelder sowie kurzfristige Finanzmittelanlagen in hochliquide Geldmarktfonds, welche eine Ursprungslaufzeit von mehr als drei Monaten aufweisen.

**Wertansatz Bilanz  
in Übereinstimmung  
mit IFRS 9**

Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs- neutral ohne Reklassifizierung	Hedge Accounting keine Bewertungska- tegorie des IFRS 9	Wertansatz Bilanz nach IAS 28/IFRS 16	Fair Value 31.12.2023	Fair-Value- Hierarchiestufe
1.374,4					1.374,4	n.a.
593,2					593,2	n.a.
				157,9		n.a.
				15,7		n.a.
318,1					318,1	2
187,6					191,5	2
21,6					21,6	2
682,9					682,9	2
		5,9			5,9	1
		321,7			321,7	2
	-2,8		11,7		8,9	2
	838,0				838,0	3
	63,8				63,8	2
493,4					493,4	n.a.
24.428,7					21.386,5	1
18.468,4					17.087,8	2
316,2					220,9	3
	10,6				10,6	2
	0,1		48,6		48,7	2
				673,2		n.a.
154,1					154,1	n.a.
198,4					198,4	n.a.

**Bewertungskategorien und Klassen:**Buchwerte  
31.12.2022

in Mio. €

**Vermögenswerte**

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	1.101,8
Geldmarktfonds	200,6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	47,2
Forderungen aus Vermietung	44,9
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	41,3
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	196,8
Finanzielle Vermögenswerte	
Beteiligungen, die at-equity bewertet werden	240,1
Forderungen aus Finanzierungsleasing	23,7
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	33,1
Sonstige Ausleihungen	11,5
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	825,9
Langfristige Wertpapiere	5,5
Übrige Beteiligungen	398,6
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges - keine Bewertungskategorie des IFRS 9	115,1
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	99,8

**Schulden**

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	568,5
Unternehmensanleihen	25.900,2
Übrige originäre finanzielle Verbindlichkeiten	19.159,5
Derivate und Andienungsrechte	
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	270,9
Cashflow Hedges - keine Bewertungskategorie des IFRS 9	1,3
Verbindlichkeiten aus Leasing	682,5
Verbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	155,1
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	235,8

Nachfolgend berichten wir über die finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht unter IFRS 9 fallen:

- > Leistungen an Arbeitnehmer gemäß IAS 19: Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen in Höhe von 2,5 Mio. € (31.12.2022: 2,6 Mio. €).
- > Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung von 1,5 Mio. € (31.12.2022: 1,6 Mio. €).
- > Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 512,4 Mio. € (31.12.2022: 512,5 Mio. €).

**Wertansatz Bilanz  
in Übereinstimmung  
mit IFRS 9**

	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs- neutral ohne Reklassifizierung	Hedge Accounting keine Bewertungska- tegorie des IFRS 9	Wertansatz Bilanz nach IAS 28/IFRS 16	Fair Value 31.12.2022	Fair-Value- Hierarchiestufe
	1.101,8					1.101,8	n.a.
	200,6					200,6	n.a.
	47,2					47,2	n.a.
	44,9					44,9	n.a.
	41,3					41,3	n.a.
	196,8					196,8	n.a.
					240,1		n.a.
					23,7		n.a.
	33,1					33,2	2
	11,5					11,5	2
	825,9					825,9	2
			5,5			5,5	1
			398,6			398,6	2
		-10,1		125,2		115,1	2
		99,8				99,8	2
	568,5					568,5	n.a.
	25.900,2					21.229,2	1
	19.159,5					16.554,2	2
	270,9					189,6	3
		1,3				1,3	2
					682,5		n.a.
	155,1					155,1	n.a.
	235,8					235,8	n.a.

Die folgende Tabelle stellt die Vermögenswerte und Schulden dar, die in der Bilanz zum Fair Value angesetzt werden, und deren Klassifizierung hinsichtlich der Fair-Value-Hierarchie:

in Mio. €	31.12.2023	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Vermögenswerte</b>				
Investment Properties	81.120,3			81.120,3
Finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	5,9	5,9		
Übrige Beteiligungen	321,7			321,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	313,1		313,1	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges	8,9		8,9	
Call-Option auf EK-Instrumente	838,0			838,0
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	63,8		63,8	
<b>Schulden</b>				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Cashflow Hedges	48,7		48,7	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	10,6		10,6	

in Mio. €	31.12.2022	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Vermögenswerte</b>				
Investment Properties	92.300,1			92.300,1
Finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	5,5	5,5		
Übrige Beteiligungen	398,6			398,6
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	70,8		70,8	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges	115,1		115,1	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	99,8		99,8	
<b>Schulden</b>				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Cashflow Hedges	1,3		1,3	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	-		-	

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Vonovia bewertet Investment Properties grundsätzlich anhand der Discounted-Cashflow-Methodik (DCF) (**Stufe 3**). Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse sind dem Kapitel → **[D28] Investment Properties** zu entnehmen.

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte der Investment Properties werden zum Zeitpunkt der Umbuchung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit ihrem neuen Fair Value, dem vereinbarten Kaufpreis, angesetzt (**Stufe 2**).

Die Bewertung der Wertpapiere erfolgt grundsätzlich anhand notierter Marktpreise auf aktiven Märkten (**Stufe 1**).

Alle **Investitionen in EK-Instrumente**, die keine assoziierten Unternehmen oder Call-Optionen zum Rückkauf von Geschäftsanteilen darstellen (**Stufe 3**), werden über das sonstige Ergebnis zum Fair Value bewertet. Das vorrangige Ziel des Konzerns ist es, seine Investments in Eigenkapitalinstrumente strategisch langfristig zu halten. Die Bewertung entspricht der Stufe 3, da der Anteilspreis der jeweiligen Investitionen sowie die zum Teil zugrunde liegenden Zahlungsströme nicht direkt beobachtbar sind. Die Bewertung erfolgt entweder direkt über den Anteilspreis oder mittels eines Discounted Cashflow Modells.

Der Fair Value für am Markt notierte **Unternehmensanleihen** wird mittels der am Stichtag gültigen Marktpreise ermittelt (**Stufe 1**).

Der Fair Value der **übrigen originären finanziellen Verbindlichkeiten** wird mittels eines Discounted-Cashflow-Modells bestimmt. Neben dem tenorspezifischen EURIBOR/STIBOR (3M; 6M) wird hier auch das eigene Kreditrisiko herangezogen (**Stufe 2**).

Zur Bewertung der **derivativen Finanzinstrumente** werden zunächst Zahlungsströme kalkuliert und diese Zahlungsströme nachfolgend diskontiert. Zur Diskontierung wird neben dem tenorspezifischen EURIBOR/STIBOR (3M; 6M) das jeweilige Kreditrisiko herangezogen. In Abhängigkeit von den erwarteten Zahlungsströmen wird bei der Berechnung entweder das eigene oder das Kontrahentenrisiko berücksichtigt.

Im Rahmen der Bewertung der **Währungsswaps** wurden die USD-Cashflows per EUR/USD-FX-Forward-Kurve in EUR umgewandelt und anschließend alle EUR-Cashflows mit der 6M-EURIBOR-Kurve diskontiert (**Stufe 2**).

Die Höhe der geschätzten **Wertberichtigung auf Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** wurde auf Grundlage erwarteter Verluste innerhalb von zwölf Monaten berechnet.

Hinsichtlich der Finanzinstrumente kam es gegenüber der Vergleichsperiode zu keinen Wechseln zwischen den Hierarchiestufen.

Aufgrund des aktuellen Zinsumfelds (und der sich wieder vermehrt daraus ergebenden positiven Marktwerte) waren für die Zinsswaps im Konzernabschluss neben dem eigenen Kreditrisiko auch die Risikoaufschläge der Kontrahenten relevant. Diese werden, analog zu dem eigenen Risiko, aus am Kapitalmarkt beobachtbaren Notierungen abgeleitet und lagen in Abhängigkeit von der Restlaufzeit zwischen 10 und 160 Basispunkten. Die eigenen Risikoaufschläge handelten zum selben Stichtag laufzeitabhängig zwischen 70 und 190 Basispunkten.

Die Fair Values der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstigen Finanzforderungen entsprechen aufgrund ihrer überwiegend kurzen Restlaufzeiten zum Abschlussstichtag näherungsweise deren Buchwerten. Es wurde ermittelt, dass

die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente auf Grundlage der externen Ratings und der kurzen Restlaufzeiten ein geringes Ausfallrisiko aufweisen und keine wesentlichen Wertminderungen auf Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente vorliegen.

in Mio. €	aus Folgebewertung											
	Erträge aus Zinsen	Erträge aus Ausleihungen	Bewertung Call-Optionen	Dividenden aus übrigen Beteiligungen	Wertberichtigung	Expected Credit Loss Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	ausgebuchte Forderungen	ausgebuchte Verbindlichkeiten	ergebniswirksames Finanzergebnis 2023	Bewertung Cashflow Hedges	Bewertung EK-Instrumente	Gesamtfinanzergebnis 2023
<b>2023</b>												
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	227,5	60,6		-	-15,6	-12,0	-1,7	-	258,8	-	-	258,8
Derivate erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	-3,1	-	90,0	-	-	-	-	-	86,9	-	-	86,9
Effektives Hedge Accounting - keine Bewertungskategorie des IFRS 9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-93,0	-	-93,0
EK-Instrumente erfolgsneutral zum FV im OCI bewertet – ohne Reklassifizierung	-	-	-	22,1	-	-	-	-	22,1	-	-28,5	-6,4
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	-764,9	-	-	-	-	-	-	1,3	-763,6	-	-	-763,6
	<b>-540,5</b>	<b>60,6</b>	<b>90,0</b>	<b>22,1</b>	<b>-15,6</b>	<b>-12,0</b>	<b>-1,7</b>	<b>1,3</b>	<b>-395,8</b>	<b>-93,0</b>	<b>-28,5</b>	<b>-517,3</b>

in Mio. €	aus Folgebewertung										
	aus Zinsen	Erträge aus Ausleihungen	Dividenden aus übrigen Beteiligungen	Wertberichtigung	Expected Credit Loss sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	ausgebuchte Forderungen	ausgebuchte Verbindlichkeiten	ergebniswirksames Finanzergebnis 2022	Bewertung Cashflow Hedges	Bewertung EK-Instrumente	Gesamtfinanzergebnis 2022
<b>2022</b>											
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	110,7	50,1	-	-25,8	-24,1	-2,9	-	108,0	-	-	108,0
Derivate erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	141,8	-	-	-	-	-	-	141,8	-	-	141,8
Effektives Hedge Accounting - keine Bewertungskategorie des IFRS 9	-	-	-	-	-	-	-	-	72,9	-	72,9
EK-Instrumente erfolgsneutral zum FV im OCI bewertet – ohne Reklassifizierung	-	-	21,2	-	-	-	-	21,2	-	-17,1	4,1
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	-479,9	-	-	-	-	-	-0,2	-480,1	-	-	-480,1
	<b>-227,4</b>	<b>50,1</b>	<b>21,2</b>	<b>-25,8</b>	<b>-24,1</b>	<b>-2,9</b>	<b>-0,2</b>	<b>-209,1</b>	<b>72,9</b>	<b>-17,1</b>	<b>-153,3</b>

## 54 Angaben zur Kapitalflussrechnung

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **Kapitalflussrechnung** zeigt, wie sich die Zahlungsmittel von Vonovia im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und Mittelabflüsse verändert haben. In Übereinstimmung mit IAS 7 (Statements of Cashflows) wird zwischen Mittelveränderungen aus betrieblicher Tätigkeit sowie Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wird nach der indirekten Methode aus dem Periodenergebnis ermittelt. Dabei werden nicht zahlungswirksame Geschäftsvorfälle, Veränderungen von Bilanzposten, denen betriebliche Ein- oder Auszahlungen vergangener oder zukünftiger Geschäftsjahre gegenüberstehen, sowie Ertrags- und Aufwandsposten, die dem Investitions- oder Finanzierungsbereich zuzurechnen sind, berichtigt.

Die Auswirkungen der Veränderung des Konsolidierungskreises werden gesondert ausgewiesen. Eine direkte Abstimmung mit den entsprechenden Veränderungen der Posten der Konzernbilanz ist somit nicht ohne Weiteres möglich. Die Einzahlungen aus der Veräußerung von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und Investment Properties werden im Cashflow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen.

Unter Ausübung des Wahlrechts in IAS 7 werden Zinseinzahlungen im Cashflow aus der Investitionstätigkeit und Zinsauszahlungen im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

Der Posten „Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties“ beinhaltet im Wesentlichen Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen.

## 55 Finanzrisikomanagement

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist Vonovia verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Das konzernübergreifende Finanzrisikomanagement zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns frühzeitig zu identifizieren und mit geeigneten Maßnahmen zu begrenzen. Hinsichtlich Aufbau und Organisation des Finanzrisikomanagements wird auf den Lagebericht (siehe **→ Struktur und Instrumente des Risikomanagementsystems**) verwiesen. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen von durch den Vorstand verabschiedeten Konzernrichtlinien, die einer laufenden Überprüfung unterliegen. Im Einzelnen stellen sich die in Verbindung mit Finanzinstrumenten bestehenden Risiken sowie das damit korrespondierende Risikomanagement wie folgt dar:

## Marktrisiken

### Währungsrisiken

Liquiditätstransfers aus dem deutschen Teilkonzern an schwedische Tochtergesellschaften werden in der Regel durch den Abschluss von Devisentermingeschäften abgesichert. Es sind aber Währungsschwankungen aus Finanzierungsbeziehungen zu erwarten. So hat die Vonovia SE im Jahr 2022 zwei auf schwedische Kronen dotierte Anleihen über insgesamt 1.245,4 Mio. SEK ausgegeben. Ausgehend von dem Wechselkurs zum 31. Dezember 2023 ergäbe sich bei einer Veränderung des Fremdwährungsneiveaus der schwedischen Krone zum Euro um -5 % ein Währungsgewinn von 5,9 Mio. € respektive bei einer Veränderung von +5 % ein Währungsverlust in Höhe von 5,3 Mio. €. Vonovia unterliegt ansonsten im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit keinen weiteren wesentlichen Währungsrisiken.

### Zinsrisiken

Die zum Fair Value bewerteten Beteiligungen unterliegen insbesondere einem Preisrisiko, welches sich aus der Schwankung von Renditeerwartungen, Marktzinssätzen sowie aus Erwartungen aus der operativen Geschäftsentwicklung der Beteiligungen ergibt. Bei den sonstigen Beteiligungen handelt es sich um langfristige Beteiligungen, die im engen Zusammenhang mit den operativen Geschäftsbereichen von Vonovia stehen. Daher ist von einer kurzfristigen Realisation der Preisschwankungen regelmäßig nicht auszugehen.

Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist Vonovia zahlungswirksamen Zinsänderungsrisiken durch Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung sowie durch Neu- und Anschlussfinanzierungen ausgesetzt. In diesem Zusammenhang findet eine laufende Beobachtung der Zinsmärkte durch den Geschäftsbereich Finanzen und Treasury statt. Die Beobachtungen fließen in die Finanzierungsstrategie mit ein.

Im Rahmen der Finanzierungsstrategie werden zur Begrenzung bzw. Steuerung der Zinsrisiken derivative Finanzinstrumente, insbesondere Zinsswaps und -caps, eingesetzt. Nach der von Vonovia verfolgten Strategie ist der Einsatz von Derivaten nur dann erlaubt, wenn ihnen bilanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, vertragliche Ansprüche oder Verpflichtungen und geplante, hochwahrscheinliche Transaktionen zugrunde liegen.

Eine Sensitivitätsanalyse im Hinblick auf die Cashflow Hedges findet sich im Kapitel → **[G57] Cashflow Hedges und freistehende Sicherungsinstrumente**.

## Sonstige Risiken

Vonovia ist über die Vonovia Energie Service GmbH auch als Energieversorgungsunternehmen tätig. Die zur Beschaffung und im Rahmen des Absatzes verwendeten Verträge stellen grundsätzlich keine Finanzinstrumente nach IFRS 9 aufgrund der Eigenbedarfsausnahme dar. Da die verwendeten Verträge allerdings vergleichbar bewirtschaftet werden, wird dieser Geschäftsbereich im Folgenden zusätzlich dargestellt. Insbesondere aufgrund der gegenwärtig schwankenden Energiebeschaffungskonditionen ergibt sich das Risiko, dass geplante Energiebeschaffungspreise nicht realisiert werden können, wodurch sich mittelbar das Risiko ergibt, dass das Energieabsatzgeschäft defizitär wird. Vonovia sichert sich gegen diese Risiken mit einem breiten Risikosteuerungsinstrumentarium ab, das neben einer strukturierten mehrjährigen Beschaffungsstrategie und einem systematischen Risikomonitoring insbesondere auch die Option unterjähriger Preisanpassungen bietet. Dadurch konnten die Marktpreisrisiken in der gegenwärtigen dynamischen Lage auf den Energiebeschaffungsmärkten wesentlich reduziert werden.

Für alle wesentlichen Eigenkapitalinstrumente, die FVOCI eingestuft werden, hätte eine Erhöhung (Minderung) des Anteilkurses um 5 % zu einer Erhöhung (Minderung) des Eigenkapitals um 14,1 Mio. € (-14,1 Mio. €) geführt (31.12.2022: 19,5 Mio. € (-19,5 Mio. €)). Hinsichtlich der Auswirkung der Veränderung der EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis der Berichtsperiode verweisen wir auf die Gesamtergebnisrechnung.

### Kreditrisiken

Vonovia ist einem Ausfallrisiko ausgesetzt, das aus einer möglichen Nichterfüllung einer Vertragspartei resultiert. Zur Risikominimierung werden grundsätzlich Finanztransaktionen nur mit Banken und Partnern getätigt, deren Bonität von einer Rating-Agentur mindestens auf dem Niveau von Vonovia eingeschätzt wird. Diesen Kontrahenten werden Volumenlimits zugewiesen, die vom Vorstand beschlossen wurden. Die Steuerung und Überwachung der Kontrahentenrisiken erfolgt zentral durch den Geschäftsbereich Corporate Finanzen und Treasury.

### Liquiditätsrisiken

Die Konzerngesellschaften von Vonovia sind in nennenswertem Umfang durch Fremdkapital finanziert. Die Finanzierungen sind aufgrund ihres hohen Volumens zum Teil einem erheblichen Refinanzierungsrisiko ausgesetzt. Insbesondere im Rahmen der sogenannten Finanzkrise sind die Liquiditätsrisiken aus Finanzierungen mit hohen Volumina (Volumenrisiken) im Finanzierungsbereich deutlich geworden. Zur Begrenzung dieser Risiken ist Vonovia in ständigem Kontakt mit vielen verschiedenen Marktteilnehmern, überwacht kontinuierlich alle zur Verfügung stehenden Finanzierungsoptionen am Kapital- und Bankenmarkt und setzt diese zielgerichtet ein. Zusätzlich werden die bestehenden Finan-

zierungen einer frühzeitigen Überprüfung vor der jeweiligen Endfälligkeit unterzogen, um eine Refinanzierbarkeit sicherzustellen.

Im Rahmen bestehender Kreditverträge ist Vonovia zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants), wie z. B. Schuldendienstdeckungsgrad oder Verschuldungsgrad, verpflichtet. Sofern im Falle einer Verletzung dieser Finanzkennzahlen sogenannte Heilungsperioden (Cure Periods) nicht eingehalten werden und keine einvernehmliche Lösung mit den Kreditgebern gefunden wird, kann es zu einer Restrukturierung der Finanzierung mit geänderter Kostenstruktur kommen. Sollten alle in der Praxis gängigen Lösungsmöglichkeiten nicht zum Erfolg führen, hätten die Kreditgeber die Möglichkeit, die Finanzierung fällig zu stellen. Die Einhaltung dieser Finanzkennzahlen wird durch den Geschäftsbereich Corporate Finanzen und Treasury auf Basis aktueller Ist-Zahlen und Planungsrechnungen laufend überprüft.

Vonovia hat zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit ein systemgestütztes Cash-Management etabliert. Hiermit werden Zahlungsströme von Vonovia kontinuierlich kontrolliert, optimiert und dem Vorstand regelmäßig über die aktuelle Liquiditätssituation des Konzerns Bericht erstattet. Ergänzt wird das Liquiditätsmanagement durch eine kurzfristige rollierende, monatsgenaue Liquiditätsplanung für das laufende Geschäftsjahr, durch die sich der Vorstand ebenfalls zeitnah unterrichtet. Um Ausfallrisiken zu minimieren, werden hohe Kassenbestände nach Möglichkeit vermieden. Sollten aufgrund bevorstehender Investitionen oder Refinanzierungen kurzzeitig hohe Rücklagen notwendig sein, werden diese auf verschiedene Instrumente und Bankpartner mit guter Bonität verteilt.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglichen, nicht diskontierten Zahlungsströme der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente für das Berichtsjahr 2023 ersichtlich. Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten dabei ausschließlich die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen:

in Mio. €	Buchwert 31.12.2023	2024		2025		2026 bis 2030		ab 2031		
		Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>										
gegenüber Kreditinstituten	14.915,6	344,5	632,7	369,9	1.628,6	1.100,8	9.727,9	350,9	2.950,0	
gegenüber anderen Kreditgebern	27.751,0	212,3	2.400,9	367,3	3.202,1	1.353,6	12.859,2	876,7	9.317,7	
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	230,5	230,5	-	-	-	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Leasing	673,2	19,8	38,9	18,9	31,6	84,0	101,8	131,9	500,9	
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	154,1	-	114,4	-	1,9	-	9,5	-	28,3	
<b>Derivative finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten</b>										
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	316,2	-	-	-	-	-	95,9	-	220,3	
Cashflow Hedges/freistehende Zinsderivate	-53,2	-42,0	-	-30,7	-	-66,3	-	-14,6	-	
Cashflow Hedges Hedge Accounting	44,2	-4,1	-	-4,0	-	-12,1	-	-5,7	-	
Zinsabgrenzungen Swaps	-4,4	-4,4	-	-	-	-	-	-	-	

Ab dem Geschäftsjahr 2023 wurde die Darstellung um ein weiteres Laufzeitband für die verbleibende Restlaufzeit ergänzt. Für das Vorjahr erfolgt keine Anpassung der Darstellung

in Mio. €	Buchwert 31.12.2022	2023		2024		2025 bis 2029	
		Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>							
gegenüber Kreditinstituten	18.107,8	213,2	1.344,5	241,2	1.163,6	797,0	9.085,1
gegenüber anderen Kreditgebern	26.741,7	242,2	2.235,7	385,1	2.019,4	1.461,0	13.492,6
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	210,2	210,2	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Leasing	682,5	18,7	38,5	18,1	31,7	83,6	103,2
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	155,1	-	114,1	-	2,0	-	9,7
<b>Derivative finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten</b>							
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	270,9	-	-	-	-	-	195,4
Cashflow Hedges/freistehende Zinsderivate	-165,5	-23,5	-	-14,2	-	-23,5	-
Cashflow Hedges (Zinswährungsswap) US-\$ in €	-47,0	-10,8	-185,0				
Cashflow Hedges (Zinswährungsswap) in €		8,4	185,0				
Zinsabgrenzungen Swaps	-1,1	-1,1	-	-	-	-	-

### Kreditrahmen

Vonovia hat mit diversen Banken Rahmenverträge zur Inanspruchnahme von KfW-Mitteln abgeschlossen. Diese Darlehen sind zum überwiegenden Teil nicht durch Grundschulden besichert. Zum 31. Dezember 2023 betrug das Gesamtvolumen dieser Rahmenverträge 959,00 Mio. € (31.12.2022: 926,0 Mio. €), davon waren 678,0 Mio. € (31.12.2022: 835,0 Mio. €) in Anspruch genommen.

Seit November 2021 besteht ein Vertrag der Vonovia SE mit einem Bankenconsortium unter Führung der Commerzbank AG über eine syndizierte Kreditlinie mit einem Volumen von 3.000,0 Mio. €. Unter dem Vertrag, der ursprünglich im Jahr 2024 endete, können Ziehungen in Euro oder schwedischer Krone erfolgen, die Verzinsung erfolgt entsprechend auf EURIBOR- bzw. STIBOR-Basis zuzüglich einem Margenaufschlag. Diese Linie war zum 31. Dezember 2023 nicht in Anspruch genommen. Ende September wurde eine vertraglich vorgesehene Verlängerungsoption in Anspruch genommen, der Vertrag endet damit im Jahr 2026.

Ebenfalls seit November 2021 besteht ein Commercial-Paper-Rahmenprogramm über ein Gesamtvolumen von 3.000,0 Mio. €, unter dem die Vonovia SE als Emittentin auftritt. Zum 31. Dezember 2023 waren Emissionen in Höhe von 500,0 Mio. € ausstehend.

Im September wurde ein Kreditrahmenvertrag über 600,0 Mio. € zwischen der Vonovia SE und einem Konsortium aus vier Banken unter Führung der Unicredit Bank AG abgeschlossen, der ausschließlich zur Refinanzierung von Verbindlichkeiten in Anspruch genommen werden kann und der nach Inanspruchnahme mit den nachfolgend aus Kapi-

talmarkttransaktionen oder Verkäufen eingehenden Erlösen zurückgeführt werden muss. Dieser Vertrag endet nach 2-jähriger Laufzeit.

Zum 31. Dezember 2023 betrug das zur Verfügung stehende Gesamtvolumen aus Aval-Kreditverträgen im Gesamtkonzern 245,0 Mio. €. Zum Stichtag wurden hiervon insgesamt 117,2 Mio. € in Anspruch genommen.

Avalkreditgeber	Volumen Rahmenvertrag	Inanspruchnahme 2023	Anmerkung
Commerzbank AG	60,0 Mio. €	29,3 Mio. €	
Atradius Kreditversicherung	70,0 Mio. €	36,0 Mio. €	
Swiss Re International SE	50,0 Mio. €	11,6 Mio. €	
Berliner Volksbank eG	kein Rahmen	0,1 Mio. €	projektspezifische Developmentfinanzierung
Frankfurter Sparkasse	kein Rahmen	0,2 Mio. €	Einzelbürgschaften
Kreissparkasse Gelnhausen	kein Rahmen	0,2 Mio. €	Einzelbürgschaften
Hypo Vereinsbank	kein Rahmen	0,2 Mio. €	Einzelbürgschaften
VHV Allgemeine Versicherung AG	kein Rahmen	0,2 Mio. €	Rahmenvertrag gekündigt
Euler Hermes	50,0 Mio. €	39,9 Mio. €	
UniCredit Bank Austria AG	10,0 Mio. €	8,3 Mio. €	
Raiffeisen Bank International AG	5,0 Mio. €	-	

Insgesamt verfügt Vonovia zum Stichtag über Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 1.374,4 Mio. € (31.12.2022: 1.302,4 Mio. €). Die Kreditmittlerahmenverträge bzw. das Commercial-Paper-Programm sichern gemeinsam mit dem verfügbaren Kassenbestand die jederzeitige Zahlungsfähigkeit von Vonovia.

Wir verweisen auf die Ausführungen zum Finanzrisikomanagement im Lagebericht.

## 56 Kapitalmanagement

Das Management von Vonovia verfolgt das Ziel einer langfristigen Wertsteigerung im Interesse von Kunden, Mitarbeitern und Investoren. Hierbei ist die Beibehaltung finanzieller Flexibilität zur Umsetzung der strategischen Ziele unverzichtbar. Aus diesem Grund ist das Kapitalmanagement von Vonovia auf die Sicherstellung unseres Investment-Grade-Ratings ausgerichtet. Im Fokus stehen dabei eine ausreichende Liquiditätsausstattung sowie ein effizientes Verhältnis besicherter und nicht besicherter Kapitalbestandteile.

Im Rahmen des Chancen- und Risikomanagements von Vonovia werden die Mitglieder des Vorstands monatlich über die Ergebnisentwicklung und deren potenzielle Auswirkungen auf die Kapitalstruktur informiert.

Die Eigenkapitalsituation der Tochterunternehmen wird regelmäßig einer Prüfung unterzogen.

Das Eigenkapital von Vonovia hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023
Eigenkapital	34.438,8	29.944,6
Bilanzsumme	101.389,6	91.995,9
Eigenkapitalquote	34,0 %	32,5 %

Um sich gegen Währungs- und Zinsänderungen abzusichern, schließt Vonovia bei variabel verzinslichen Verbindlichkeiten bzw. bei Fremdwährungsverbindlichkeiten regelmäßig derivative Sicherungsgeschäfte ab. Die Umsetzung der verabschiedeten Finanzierungsstrategie obliegt dem Geschäftsbereich Corporate Finanzen und Treasury.

## 57 Cashflow Hedges und freistehende Sicherungsinstrumente

Das Nominalvolumen der in Euro gehaltenen Cashflow Hedges inklusive des Pre-Hedges beträgt zum Berichtszeitpunkt 1.165,0 Mio. € (31.12.2022: 1.501,7 Mio. €). Die Zinskonditionen der Sicherungsinstrumente liegen zwischen 1,505 % und 3,513 % bei ursprünglichen Laufzeiten von 3,5 bis 20 Jahren.

Im Rahmen des Managements des Zinsrisikos hat Vonovia zwischen dem 30. Juni 2023 und dem 6. Juli 2023 fünf Float-to-Fix-Zinsswaps abgeschlossen, die am 5. Juli 2023 um einen Forward-Starting-Zinsswap ergänzt wurden. Alle seitens der Vonovia SE abgeschlossenen Geschäfte wurden in eine Hedge-Beziehung eingebunden, die zwei von der Deutsche Wohnen SE eingegangenen Zinsswaps verbleiben freistehend. Die Float-to-Fix-Zinsswaps haben Laufzeiten

zwischen 3,5 Jahren und 6,25 Jahren, sichern ein Gesamtnominal von 775 Mio. € ab und wurden zwischen dem 4. Juli 2023 und dem 10. Juli 2023 wirksam. Der Forward Swap mit einem Nominal von 500 Mio. € und einer Laufzeit von zehn Jahren wird zum 16. April 2024 wirksam; es wurde Cash Settlement vereinbart. Die neuen Zinssicherungsgeschäfte tauschen einen 3M- bzw. 6M-EURIBOR gegen einen Festzins zwischen 2,989 % und 3,513 %.

Alle an dieser Stelle im Vorjahr diskutierten Zero-Cost Swaption Collars wurden im Berichtsjahr durch Barausgleich abgewickelt.

Für die im sogenannten passiven Hedge Accounting fortgeführte Sicherungsinstrumente wurden, analog zu den erwarteten Zahlungsströmen aus den zugewiesenen Grund-

geschäften, im Berichtsjahr 6,6 Mio. € ergebniswirksam reklassifiziert. Damit wurde der im sonstigen Ergebnis eingestellte Wert auf 4,2 Mio. € reduziert.

Sämtliche Derivate sind gegenüber den emittierenden Banken in eine Netting-Vereinbarung einbezogen worden.

Die Eurozinsswaps werden zum Bilanzstichtag bis auf ein Geschäft mit negativen Marktwerten ausgewiesen.

Im Berichtsjahr fand weder eine wirtschaftliche noch eine bilanzielle Verrechnung statt.

Die wesentlichen Parameter der in Euro gehaltenen Cash-flow Hedges stellen sich wie folgt dar:

	Buchwert 31.12.2023	Posten in der Bilanz, in dem das Sicherungs- instrument enthalten ist	Nominalbetrag	Laufzeitbeginn von	Laufzeitende bis
in Mio. €					
<b>Goldmann Sachs (Forward-Starting-Swap)</b>					
Grundgeschäft					
Forward	-24,2	Derivate	500,0	16.04.2024	16.04.2034
<b>Société Générale (Float to Fix Hedge)</b>					
Grundgeschäft			142,0	01.03.2022	01.03.2027
Zinsswap	-4,0	Derivate	142,0	04.07.2023	01.03.2027
<b>Société Générale (Float to Fix Hedge)</b>					
Grundgeschäft			156,0	28.02.2022	01.03.2027
Zinsswap	-4,4	Derivate	156,0	04.07.2023	01.03.2027
<b>Morgan Stanley (Float to Fix Hedge)</b>					
Grundgeschäft			325,0	28.02.2022	28.02.2029
Zinsswap	-16,0	Derivate	325,0	10.07.2023	28.02.2029
<b>UniCredit Bank AG</b>					
Grundgeschäft			42,0	01.10.2018	30.11.2038
Zinsswaps	4,4	Finanzielle Vermögenswerte	42,0	01.10.2018	30.11.2038

	Aktueller Durchschnitts- zinssatz (inkl. Marge)	Veränderungen im Wert des Sicherungs- instruments, die im sonstigen Ergebnis erfasst wurden	Erfolgswirksam erfasste Un- wirksamkeit der Sicherungsbeziehung	Posten im Gewinn oder Verlust, der die Unwirksamkeit der Absicherung beinhaltet	Reklassifizierung des Berichtsjahres	Posten im Gewinn oder Verlust, der die Reklassifizie- rung der Absiche- rung beinhaltet	Marktwertänderung des Grund- geschäfts
		(+) EK-Erhöhung (-) EK-Minderung	(+) EK-Erhöhung (-) EK-Minderung				
6 M-EURIBOR Marge 0,0%							
	2,989%	-24,2	-	Zins- aufwendungen	-	n.a.	
3 M-EURIBOR Marge 0,6%							4,0
	3,426%	-4,0	-	Zins- aufwendungen	-0,3	Zins- aufwendungen	
6 M-EURIBOR Marge 0,6%							4,4
	3,504%	-4,4	-	Zins- aufwendungen	-0,3	Zins- aufwendungen	
6 M-EURIBOR Marge 0,7%							16,0
	3,513%	-16,0	-	Zins- aufwendungen	-0,6	Zins- aufwendungen	
3 M-EURIBOR Marge 1,32%							4,8
	1,505%	-5,3	0,5	Zins- aufwendungen	-0,7	Zins- aufwendungen	

Die zwei auf jeweils 175,0 Mio. US-\$ lautenden Cross Currency Swaps, die zu gleichen Teilen mit JP Morgan Limited und der Morgan Stanley Bank International Limited mit einer ursprünglichen Laufzeit von zehn Jahren abgeschlossen worden waren, wurden am 2. Oktober 2023 korrespondierend zu den Anleihen fällig.

Zum Berichtszeitpunkt bilanziert die Deutsche Wohnen Gruppe 18 freistehende Zinsswaps. Das abgesicherte Nominal betrug zum 31. Dezember 2023 853,0 Mio. € (31.12.2022: 704,8 Mio. €), drei Geschäfte führen zu einem negativen Marktwert in Höhe von 7,7 Mio. €, die positiven Marktwerte der übrigen Zinsswaps betragen in Summe 39,4 Mio. € (31.12.2022: nur positive Marktwerte von 66,4 Mio. €).

Das abgesicherte Nominalvolumen von derzeit zwölf freistehenden Zinsswaps von BUWOG betrug zum 31. Dezember 2023 335,0 Mio. € (31.12.2022: 299,9 Mio. €), positiven Marktwerten in Summe von 16,6 Mio. € standen negative Marktwerte in Summe von 1,6 Mio. € gegenüber (31.12.2022: nur positive Marktwerte von 27,1 Mio. €).

Zum Berichtszeitpunkt bilanziert die Victoriahem-Gruppe neun freistehende Zinsswaps, einen Forward und ein Zinscap. Das in schwedische Kronen abgesicherte Nominal entspricht zum 31. Dezember 2023 einem Volumen von 809,4 Mio. € (31.12.2022: 1.296,9 Mio. €), positiven Marktwerten in Summe von 7,7 Mio. € standen negative Marktwerte in Summe von 1,2 Mio. € gegenüber (31.12.2022: nur positive Marktwerte von 23,8 Mio. €).

Der Sicherungszusammenhang der Cashflow Hedges wird prospektiv auf Basis einer Sensitivitätsanalyse, retrospektiv auf Basis der kumulierten Dollar-Offset-Methode ermittelt. Die Wertveränderungen der Grundgeschäfte werden auf Basis der Hypothetische-Derivate-Methode ermittelt. Die Auswirkung des Ausfallrisikos auf die beizulegenden Zeitwerte ist im Berichtsjahr – wie im Vorjahr – unwesentlich und führte zu keiner Anpassung des Bilanzansatzes.

Im Jahr 2023 wurden erstmalig zwei neue Derivate in Form von langfristigen Call-Optionen zum Rückkauf von Geschäftsanteilen in Höhe von 838,0 Mio. € bilanziert. Zu den Call-Optionen wird auf die Ausführungen im Kapitel → **[D29] Finanzielle Vermögenswerte** verwiesen.

Gesamt standen im Berichtsjahr den positiven Marktwerten der Cashflow Hedges von 4,4 Mio. € negative Marktwerte von 48,6 Mio. € gegenüber (31.12.2022: nur positive Marktwerte von 65,7 Mio. €).

Zum gleichen Zeitpunkt wurden positive Marktwerte in Höhe von insgesamt 63,8 Mio. € (31.12.2022: 99,8 Mio. €) aus freistehenden Zinsderivaten von Deutsche Wohnen, BUWOG und Victoriahem bilanziert, denen im Berichtsjahr negative Marktwerte von 10,6 Mio. € gegenüberstehen.

Der jeweils positive Saldo aus Zinsabgrenzungen betrug im Berichtsjahr 4,4 Mio. € (31.12.2022: 1,1 Mio. €).

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Cashflow Hedges (nach Ertragsteuern) auf die Entwicklung der sonstigen Rücklagen dargestellt:

in Mio. €	Stand 01.01.	Änderungen der Periode		ergebniswirksame Reklassifizierung		Stand 31.12.
		Veränderung CCS	Sonstige	Währungsrisiko	Zinsrisiken	
<b>2023</b>	<b>41,2</b>	<b>-42,7</b>	<b>-50,3</b>	<b>33,9</b>	<b>-2,2</b>	<b>-20,1</b>
<b>2022</b>	<b>-11,9</b>	<b>9,0</b>	<b>45,0</b>	<b>-9,4</b>	<b>8,5</b>	<b>41,2</b>

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Cashflow Hedges (nebst Ertragsteuern) auf die Gesamtergebnisrechnung dargestellt:

### Cashflow Hedges

in Mio. €	2022	2023
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	77,9	-136,7
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-23,9	43,7
Realisierte Gewinne/Verluste	-5,0	43,9
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	4,1	-12,2
<b>Summe</b>	<b>53,1</b>	<b>-61,3</b>

Im Berichtsjahr ergaben sich für Cashflow Hedges nach Berücksichtigung latenter Steuern negative kumulierte Ineffektivitäten in Höhe von 0,3 Mio. € (2022: -0,4 Mio. €), insofern verschlechtert sich das Zinsergebnis um 0,7 Mio. €.

Ausgehend von der Bewertung zum 31. Dezember 2023 wurde für alle Zinsswaps eine Sensitivitätsanalyse zur Ermittlung der

Eigenkapitalveränderung bei einer parallelen Verschiebung der Zinsstruktur um jeweils 50 Basispunkte durchgeführt:

in Mio. €	Eigenkapitalveränderung		Summe
	Sonstige Rücklagen ergebnisneutral	Gewinn- und Verlust- rechnung erfolgswirksam	
<b>2023</b>			
+ 50 Basispunkte	24,3	17,4	41,7
- 50 Basispunkte	-24,5	-17,3	-41,8
<b>2022</b>			
+ 50 Basispunkte	31,8	10,9	42,7
- 50 Basispunkte	-16,9	-20,9	-37,8

Eine weitere Sensitivitätsanalyse hat ergeben, dass für eine Minderheit an variabel verzinslichen Darlehen, die nicht in einer Sicherungsbeziehung designiert sind, eine parallele Verschiebung um jeweils 50 Basispunkte zu einem Effekt in der Gewinn- und Verlustrechnung von 15,3 Mio. € (bzw. -15,3 Mio. €), im Vorjahr 18,4 Mio. € (bzw. -18,4 Mio. €) geführt hätte.

## 58 Eventualschulden

Haftungsverhältnisse bestehen für Sachverhalte, für die die Vonovia SE und ihre Tochtergesellschaften Garantien zugunsten verschiedener Vertragspartner gegeben haben. Die Laufzeiten sind in vielen Fällen auf einen vereinbarten Zeitpunkt befristet. In einigen Fällen ist die Laufzeit unbefristet.

Haftungsverhältnisse von Vonovia bestehen wie folgt:

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023
Bürgschaften i. Z. m. Development	86,0	147,6
Mietbürgschaften	2,9	2,4
Sonstige Verpflichtungen	3,9	3,6
	<b>92,8</b>	<b>153,6</b>

Vonovia ist Beteiligte in verschiedenen Rechtsstreitigkeiten, die aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit entstehen. Es handelt sich hierbei insbesondere um Mietrechts-, Baurechts- und Vertriebsstreitigkeiten sowie in Einzelfällen um gesellschaftsrechtliche Auseinandersetzungen (im Wesentlichen nach Squeeze-out-Verfahren). Darüber hinaus bestehen Rechtsstreitigkeiten mit einem Sozialversicherungsträger. Keine der Rechtsstreitigkeiten wird für sich genommen wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage von Vonovia haben. Die diesbezüglich erwartete Schadenshöhe von ursprünglich 40-150 Mio. € wurde auf 150-375 Mio. € angepasst, bei unveränderter Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 %.

## 59 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023
<b>Sonstige finanzielle Verpflichtungen</b>		
Investitionsverpflichtungen	757,7	1.239,5
Obligo aus Bestellungen für Modernisierungen und Neubau	580,2	819,6
IT-Dienstleistungsverträge	43,4	46,9
Verträge über TV-Grundversorgung	173,4	20,3
Sonderumlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	0,3	2,7
Ankaufsverpflichtungen	798,6	-
Sonstige	12,0	11,5
	<b>2.365,6</b>	<b>2.140,5</b>

Den Verpflichtungen aus Verträgen über die TV-Grundversorgung stehen zukünftige Erlöse aus der Vermarktung der TV-Grundversorgung gegenüber.

Bochum, den 28. Februar 2024



Rolf Buch  
(CEO)



Arnd Fittkau  
(CRO)



Philip Grosse  
(CFO)



Daniel Riedl  
(CDO)



Ruth Werhahn  
(CHRO)



# Informationen

Im Sinne einer umfassenden Transparenz erläutern wir unsere Geschäftstätigkeit auch durch detaillierte Angaben gemäß den Anforderungen der European Public Real Estate Association (EPRA).

- 250 Anteilsbesitzliste von Vonovia
- 267 Weitere Angaben zu den Organen
- 270 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 279 Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers  
über eine Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit  
der nichtfinanziellen Konzernklärung
- 282 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 283 Berichterstattung nach EPRA
- 291 Glossar
- 294 Finanzkalender, Kontakt, Impressum

# Anteilsbesitzliste von Vonovia

zum 31. Dezember 2023 gemäß § 313 Abs. 2 HGB

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Vonovia SE	Bochum/DE	
<b>In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen</b>		
<b>Deutschland</b>		
AGG Auguste-Viktoria-Allee Grundstücks GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Alboingärten Bauvorhaben Bessemerstraße GmbH	Schönefeld	100,00
Alpha Asset Invest GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
alt+kelber Immobilienverwaltung GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Amber Dritte VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Amber Erste VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Amber Zweite VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Aragon 13. VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Aragon 14. VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Aragon 15. VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Aragon 16. VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Aufbau-Gesellschaft der GEHAG mit beschränkter Haftung	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Barmer Wohnungsbau GmbH	Wuppertal	92,03
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz I GmbH	Wuppertal	100,00
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz IV GmbH	Wuppertal	100,00
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz V GmbH	Wuppertal	100,00
Bau- und Siedlungsgesellschaft Dresden mbH	Dresden	94,73 <sup>1)</sup>
BauBeCon BIO GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
BauBeCon Immobilien GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
BauBeCon Wohnwert GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Baugesellschaft Bayern mbH	München	94,90 <sup>1)</sup>
Beamten-Baugesellschaft Bremen Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Bremen	89,90 <sup>1)</sup>
Beragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Börsenhof A Besitz GmbH	Bremen	94,00 <sup>1)</sup>
Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mit beschränkter Haftung	Bremen	89,90 <sup>1)</sup>
Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Kassel Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Kassel	94,90 <sup>1)</sup>
Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Regensburg mbH	Regensburg	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Bauen und Wohnen Deutschland 1 GmbH	Schönefeld	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
BUWOG – Bauen und Wohnen Deutschland 2 GmbH	Berlin	100,00
BUWOG – Bauen und Wohnen Deutschland 3 GmbH	Berlin	100,00
BUWOG – Bauen und Wohnen Leipzig GmbH	Leipzig	100,00
BUWOG – Bauen und Wohnen Süd GmbH	Lindau (Bodensee)	100,00
BUWOG – Berlin I GmbH & Co. KG	Bochum	94,90 <sup>2) 3)</sup>
BUWOG – Berlin II GmbH	Kiel	94,90
BUWOG – Berlin Kreuzberg I GmbH & Co. KG	Bochum	94,90 <sup>2) 3)</sup>
BUWOG – Berlin Wohnen GmbH	Kiel	94,90
BUWOG – Berlin Wohnen II GmbH	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG – Berlin Wohnen III GmbH	Kiel	94,90
BUWOG – Braunschweig I GmbH	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG – Gartenfeld Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG – Gartenfeld Wohnen GmbH	Kiel	94,90
BUWOG – Gervinusstraße Development GmbH	Berlin	100,00
BUWOG – Goethestraße Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG – Grundstücks- und Betriebs GmbH	Kiel	94,90
BUWOG – Hamburg Süd GmbH	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG – Hamburg Umland I GmbH	Kiel	89,90 <sup>1)</sup>
BUWOG – Hamburg Umland II GmbH	Kiel	89,90 <sup>1)</sup>
BUWOG – Hamburg Wohnen GmbH	Kiel	100,00
BUWOG – Harzer Straße Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG – Hausmeister GmbH	Kiel	100,00
BUWOG – Heidestraße Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG – Herzogtum Lauenburg GmbH	Kiel	89,90 <sup>1)</sup>
BUWOG – Immobilien Management GmbH	Kiel	100,00
BUWOG – Jahnstraße Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG – Kassel Verwaltungs GmbH	Kiel	100,00
BUWOG – Kiel I GmbH & Co. KG	Bochum	94,90 <sup>2) 3)</sup>
BUWOG – Kiel II GmbH	Kiel	89,90 <sup>1)</sup>
BUWOG – Kiel III GmbH	Kiel	89,90 <sup>1)</sup>
BUWOG – Kiel IV GmbH	Kiel	89,90 <sup>1)</sup>
BUWOG – Kiel Meimersdorf GmbH	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG – Kiel V GmbH	Kiel	89,90 <sup>1)</sup>
BUWOG – Lübeck Hanse I GmbH	Kiel	89,90 <sup>1)</sup>
BUWOG – Lübeck Hanse II GmbH	Kiel	89,90 <sup>1)</sup>
BUWOG – Lübeck Hanse III GmbH	Kiel	89,90 <sup>1)</sup>
BUWOG – Lübeck Hanse IV GmbH	Kiel	89,90 <sup>1)</sup>
BUWOG – Lückstraße Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG – Lüneburg GmbH	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG – Mariendorfer Weg Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG – ND I GmbH	Kiel	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG – ND II GmbH	Kiel	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG – ND III GmbH	Kiel	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG – ND IV GmbH	Kiel	100,00 <sup>1)</sup>

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
BUWOG - NDL IX GmbH	Kiel	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG - NDL V GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL VI GmbH	Kiel	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG - NDL VII GmbH	Kiel	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG - NDL VIII GmbH	Kiel	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG - NDL X GmbH	Kiel	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG - NDL XI GmbH	Kiel	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG - NDL XII GmbH	Kiel	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG - NDL XIII GmbH	Kiel	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG - Niedersachsen/Bremen GmbH	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Parkstraße Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - Regattastraße Development GmbH	Berlin	100,00
BUWOG - Region Ost Development GmbH	Berlin	100,00
BUWOG - Rhein-Main Development GmbH	Hanau	100,00
BUWOG - Schleswig-Holstein GmbH	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Spandau Primus GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - Weidenbaumsweg Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG Bauträger GmbH	Berlin	94,90
BUWOG Immobilien Treuhand GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG Kassel I GmbH & Co. KG	Bochum	94,90 <sup>2) 3)</sup>
BUWOG Kassel II GmbH & Co. KG	Bochum	94,90 <sup>2) 3)</sup>
BUWOG Projektmanagement GmbH	Berlin	100,00
BUWOG Spandau 1 GmbH & Co. KG	Kiel	100,00 <sup>2) 3)</sup>
BUWOG Spandau 2 GmbH & Co. KG	Kiel	100,00 <sup>2) 3)</sup>
BUWOG Spandau 3 GmbH & Co. KG	Kiel	100,00 <sup>2) 3)</sup>
BUWOG Syke GmbH	Kiel	100,00
BUWOG-Lindenstraße Development GmbH	Berlin	100,00
BUWOG-Westendpark Development GmbH	Berlin	100,00
BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	94,90 <sup>1)</sup>
C. A. & Co. Catering KG	Wolkenstein	100,00
Ceragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Communication Concept Gesellschaft für Kommunikationstechnik mbH	Leipzig	100,00
conwert & kelber Besitz 10/2007 GmbH	Berlin	94,80 <sup>1)</sup>
conwert & kelber Besitz 11/2007 GmbH	Zossen	94,80
conwert & kelber Bestand 10/2007 GmbH	Berlin	94,80 <sup>1)</sup>
conwert Alfhild II Invest GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
conwert Alfhild Invest GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
conwert Berlin 2 Immobilien Invest GmbH	Zossen	94,90
conwert Capricornus Invest GmbH	Zossen	100,00 <sup>1)</sup>
conwert Carina Invest GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
conwert Centaurus Invest GmbH	Zossen	94,90 <sup>1)</sup>
conwert delta Invest GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
conwert Deutschland Beteiligungsholding GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
conwert Deutschland GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
conwert Deutschland Holding GmbH	Berlin	94,90
conwert Dresden Vier Invest GmbH	Berlin	100,00
conwert Eisa Invest GmbH	Zossen	94,90 <sup>1)</sup>
conwert Epitaurus Invest GmbH	Zossen	94,00
conwert gamma Invest GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
conwert Grazer Damm Development GmbH	Zossen	94,90 <sup>1)</sup>
conwert Grundbesitz Leipzig Besitz GmbH	Berlin	94,90
conwert Grundbesitz Leipzig Bestand GmbH	Zossen	94,90 <sup>1)</sup>
conwert Immobilien Development GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
conwert lambda Invest GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
conwert Lepus Invest GmbH	Berlin	100,00
conwert omega Invest GmbH	Zossen	94,90 <sup>1)</sup>
conwert Pegasus Invest GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
conwert Sachsen Invest GmbH	Zossen	100,00 <sup>1)</sup>
conwert Tizian 1 Invest GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
conwert Tizian 2 Invest GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
conwert Wali Invest GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
conwert Wohn-Fonds GmbH	Zossen	100,00 <sup>1)</sup>
DA EB GmbH	Nürnberg	100,00
DA Jupiter Wohnanlage GmbH	Düsseldorf	94,00 <sup>1)</sup>
DAIG 1. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
DAIG 2. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
DAIG 3. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
DAIG 4. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
DAIG 12. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,00 <sup>1)</sup>
DAIG 13. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,00 <sup>1)</sup>
DELTA VIVUM Berlin I GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
DELTA VIVUM Berlin II GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington DEWG GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2)3)</sup>
Deutsche Annington DEWG Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington DMB Eins GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Fundus Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Haus GmbH	Kiel	100,00
Deutsche Annington Heimbau GmbH	Kiel	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Holdings Drei GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Holdings Fünf GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Holdings Sechs GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2)3)</sup>
Deutsche Annington Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Annington Immobilien-Dienstleistungen GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Interim DAMIRA GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Kundenservice GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington McKinley Eins GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2) 3)</sup>
Deutsche Annington McKinley Eins Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington McKinley-Holding GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2) 3)</sup>
Deutsche Annington Rhein - Ruhr GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2) 3)</sup>
Deutsche Annington Rheinland Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Sechste Beteiligungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOGESIEBEN Verwaltungs-GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOGESIEBEN Vier Bestands GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2) 3)</sup>
Deutsche Annington WOGESIEBEN Vier GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2) 3)</sup>
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I mbH	Essen	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Zweite Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Eisenbahn-Wohnungs-Gesellschaft mbH	Leipzig	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Multimedia Service GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche TGS GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin 5 GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin 6 GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin 7 GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin I GmbH	Berlin	94,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin II GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin III GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin X GmbH	Berlin	94,80 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin XII GmbH	Berlin	94,80 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin XIII GmbH	Berlin	94,80 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin XV GmbH	Berlin	94,80 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin XVI GmbH	Berlin	94,80 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin XVII GmbH	Berlin	94,80 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 <sup>2) 3)</sup>
Deutsche Wohnen Care SE	Berlin	100,00
Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Dresden I GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Dresden II GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Fondsbeteiligungs GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Management GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Multimedia Netz GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Wohnen Reisholz GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen SE	Berlin	87,60
Deutsche Wohnen Technology GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohn-Inkasso GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Diak-Nd Pflege-Altenheime Besitz GmbH	Berlin	100,00
DW Pflegeheim Dresden Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Eschweiler Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Frankfurt am Main Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Friesenheim Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Glienicke Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Konz Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Meckenheim Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Potsdam Grundstücks GmbH	München	100,00
DW Pflegeheim Weiden Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Würselen Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Pflegeresidenzen Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Property Invest GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
DWRE Alpha GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
DWRE Braunschweig GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
DWRE Dresden GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
DWRE Halle GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
DWRE Hennigsdorf GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
DWRE Leipzig GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
ecowo GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH (Siegau)	Augsburg	94,90 <sup>1)</sup>
Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mit beschränkter Haftung	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Stuttgart, gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Stuttgart	94,87 <sup>1)</sup>
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH	Karlsruhe	94,90 <sup>1)</sup>
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Köln mbH	Köln	94,90 <sup>1)</sup>
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Nürnberg GmbH	Nürnberg	94,90 <sup>1)</sup>
EMD Energie Management Deutschland GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Eragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
FACILITA Berlin GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Faragon V V GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Fjord Immobilien GmbH	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
Fortimo GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Franconia Invest 1 GmbH	Düsseldorf	94,90 <sup>1)</sup>
Franconia Wohnen GmbH	Düsseldorf	94,90 <sup>1)</sup>
Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH (FSG)	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
FSG-Holding GmbH	Düsseldorf	94,80
GAG Grundstücksverwaltungs-GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
GAGFAH Acquisition 1 GmbH	Bochum	94,80 <sup>1)</sup>
GAGFAH Acquisition 2 GmbH	Bochum	94,80 <sup>1)</sup>

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
GAGFAH Asset Management GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
GAGFAH Dritte Grundbesitz GmbH	Bochum	94,80 <sup>1)</sup>
GAGFAH Erste Grundbesitz GmbH	Bochum	94,80 <sup>1)</sup>
GAGFAH GmbH	Bochum	94,90 <sup>1)</sup>
GAGFAH Griffin GmbH	Bochum	94,90 <sup>1)</sup>
GAGFAH Griffin Holding GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
GAGFAH Hausservice GmbH	Essen	94,90 <sup>1)</sup>
GAGFAH Holding GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
GAGFAH M Immobilien-Management GmbH	Bochum	94,90 <sup>1)</sup>
GAGFAH Zweite Grundbesitz GmbH	Bochum	94,80 <sup>1)</sup>
GBH Acquisition GmbH	Bochum	94,80 <sup>1)</sup>
GBH Service GmbH	Heidenheim an der Brenz	100,00
Gehag Acquisition Co. GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GEHAG Beteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 <sup>2) 3)</sup>
GEHAG Dritte Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GEHAG Erste Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GEHAG Erwerbs GmbH & Co. KG	Berlin	99,99 <sup>2) 3)</sup>
GEHAG GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GEHAG Grundbesitz I GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GEHAG Grundbesitz II GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GEHAG Grundbesitz III GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GEHAG Vierte Beteiligung SE	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GEHAG Zweite Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Geragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
GGR Wohnparks Kastanienallee GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GGR Wohnparks Nord Leipziger Tor GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GGR Wohnparks Süd Leipziger Tor GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Grundwert Living GmbH	Berlin	100,00
GSW Acquisition 3 GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GSW Corona GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH	Berlin	100,00
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GSW Immobilien AG	Berlin	94,90
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG	Berlin	94,00 <sup>2) 3)</sup>
GSW Pegasus GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GSW-Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR	Berlin	81,75
Hamburger Ambulante Pflege- und Physiotherapie "HAPP" GmbH	Hamburg	100,00
Hamburger Senioren Domizile GmbH	Hamburg	100,00
Haragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Haus- und Boden-Fonds 38	Essen	69,05
Haus und Heim Wohnungsbau-GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
HESIONE Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00
Holzmindener Straße/Tempelhofer Weg Grundstücks GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
HPE Hausbau GmbH	Zossen	94,90 <sup>1)</sup>
HPE Sechste Hausbau Portfolio GmbH	Zossen	100,00 <sup>1)</sup>
HPE Siebte Hausbau Portfolio GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
HSI Hamburger Senioren Immobilien GmbH	Hamburg	100,00 <sup>1)</sup>
HSI Hamburger Senioren Immobilien Management GmbH	Hamburg	100,00
HvD I Grundbesitzgesellschaft mbH	Berlin	100,00
IESA Immobilien Entwicklung Sachsen GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Immo Service Dresden GmbH	Dresden	100,00 <sup>1)</sup>
Iragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
ISABELL GmbH	Berlin	100,00
ISARIA Dachau Entwicklungsgesellschaft mbH	München	100,00
ISARIA Hegeneck 5 GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Achter de Weiden GmbH	München	100,00
Isaria Objekt Erminoldstraße GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Garching GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Hoferstraße GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Norderneyer Straße GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Preußenstraße GmbH	München	100,00
ISARIA Stuttgart GmbH	München	100,00
IWA GmbH Immobilien Wert Anlagen	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
JANANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
KADURA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,91
Karagon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH	Berlin	100,00
KATHARINENHOF Service GmbH	Berlin	100,00
Kieler Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung	Kiel	89,90 <sup>1)</sup>
KKS Projektentwicklung GmbH	Berlin	94,80
KWG Grundbesitz CI GmbH & Co. KG	Berlin	99,57 <sup>2) 3)</sup>
KWG Grundbesitz CIII GmbH & Co. KG	Berlin	92,00 <sup>2) 3)</sup>
KWG Grundbesitz I Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00
KWG Grundbesitz III GmbH	Berlin	100,00
KWG Grundbesitz VI GmbH	Berlin	100,00
KWG Grundbesitz X GmbH	Berlin	100,00
KWG Immobilien GmbH	Berlin	100,00
KWG Kommunale Wohnen GmbH	Berlin	94,14
Laragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Larry I Targetco (Berlin) GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Larry II Targetco (Berlin) GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
LebensWerk GmbH	Berlin	100,00
LEMONDAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
LEVON Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
Liegenschaften Weißig GmbH	Dresden	94,75 <sup>1)</sup>
Living Innovations- & Beteiligungsgesellschaft mbH	Bochum	100,00
Main-Taunus Wohnen GmbH	Eschborn	100,00 <sup>1)</sup>

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
MAKANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
MANGANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90
Maragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
MELCART Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH	Grünwald	94,80
MIRA Grundstücksgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,90 <sup>1)</sup>
MIRIS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
Neues Schweizer Viertel Betriebs+Service GmbH & Co. KG	Berlin	94,99
NILEG Immobilien Holding GmbH	Hannover	100,00 <sup>1)</sup>
NILEG Norddeutsche Immobiliengesellschaft mbH	Hannover	94,86 <sup>1)</sup>
Norddeutsche Immobilien Holding GmbH	Bochum	69,88
Objekt Gustav-Heinemann-Ring GmbH	München	100,00
Olympisches Dorf Berlin GmbH	Berlin	100,00
Osnabrücker Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung	Osnabrück	94,09 <sup>1)</sup>
PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH	Hamburg	100,00
PFLEGEN & WOHNEN Service GmbH	Hamburg	100,00
PFLEGEN & WOHNEN Textil GmbH	Hamburg	100,00
Planungsgemeinschaft "Das-Neue-Gartenfeld" GmbH & Co. KG	Berlin	59,25 <sup>3)</sup>
Planungsgemeinschaft "Das-Neue-Gartenfeld" Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00
PRIMA Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
PUW AcquiCo GmbH	Hamburg	100,00
PUW OpCo GmbH	Hamburg	100,00
PUW PFLEGENUNDWOHNEN Beteiligungs GmbH	Hamburg	100,00
Rhein-Main Wohnen GmbH	Frankfurt am Main	100,00 <sup>1)</sup>
Rhein-Mosel Wohnen GmbH	Mainz	100,00 <sup>1)</sup>
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH	Mainz	100,00 <sup>1)</sup>
RMW Projekt GmbH	Frankfurt am Main	100,00 <sup>1)</sup>
RPW Immobilien GmbH & Co. KG	Berlin	94,00 <sup>2) 3)</sup>
RSTE Objektgesellschaft Wohnanlagen für Chemnitz mbH	Wuppertal	94,73
RVG Rheinauhafen-Verwaltungsgesellschaft mbH	Köln	74,00
SEED 1 GmbH	Berlin	100,00
Seniorenresidenz "Am Lunapark" GmbH	Leipzig	100,00
SGG Scharnweberstraße Grundstücks GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
"Siege" Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH Mainz	Mainz	94,90 <sup>1)</sup>
Sophienstraße Aachen Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH	Berlin	100,00
Süddeutsche Wohnen Gebäude GmbH	Stuttgart	100,00 <sup>1)</sup>
Süddeutsche Wohnen GmbH	Stuttgart	90,91 <sup>1)</sup>
Süddeutsche Wohnen Grundstücksgesellschaft mbH	Stuttgart	100,00 <sup>1)</sup>
Süddeutsche Wohnen Holding GmbH	Bochum	65,50
Süddeutsche Wohnen Management Holding GmbH	Stuttgart	100,00 <sup>1)</sup>
SÜDOST WOBA DRESDEN GMBH	Dresden	94,90 <sup>1)</sup>
SWG Siedlungs- und Wohnhausgesellschaft Sachsen GmbH	Berlin	100,00
SYNVIA energy GmbH	Magdeburg	100,00
SYNVIA media GmbH	Magdeburg	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
SYNVIA mobility GmbH	Magdeburg	100,00
SYNVIA technology GmbH	Magdeburg	100,00
TELE AG	Leipzig	100,00
Tempelhofer Feld GmbH für Grundstücksverwertung	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
VIH GmbH	Bochum	100,00
Viterra Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Viterra Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Dritte Berlin GmbH	Schönefeld	94,90 <sup>1)</sup>
Vonovia Eigentumsservice GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Eigentumsverwaltungs GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Elbe Berlin II GmbH	Nürnberg	94,90 <sup>1)</sup>
Vonovia Elbe Berlin III GmbH	Nürnberg	94,90 <sup>1)</sup>
Vonovia Elbe Dresden I GmbH	Nürnberg	94,90 <sup>1)</sup>
Vonovia Elbe GmbH	Nürnberg	94,90 <sup>1)</sup>
Vonovia Elbe Ost GmbH	Nürnberg	94,90 <sup>1)</sup>
Vonovia Elbe Wannsee I GmbH	Nürnberg	94,90 <sup>1)</sup>
Vonovia Elbe Wohnen GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Energie Service GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Engineering GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Immobilienmanagement GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Immobilienmanagement one GmbH	Frankfurt am Main	94,90 <sup>1)</sup>
Vonovia Immobilienmanagement two GmbH	Frankfurt am Main	94,90 <sup>1)</sup>
Vonovia Immobilienservice GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Kundenservice GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Managementverwaltung GmbH	Nürnberg	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Mess Service GmbH	Essen	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Modernisierungs GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Operations GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Pro Bestand Nord GmbH	Bochum	100,00
Vonovia Pro Bestand Nord Invest GmbH	Bochum	94,90 <sup>1)</sup>
Vonovia Pro Bestand Nord Real Estate GmbH	Bochum	94,90 <sup>1)</sup>
Vonovia Technischer Service Nord GmbH	Essen	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Technischer Service Süd GmbH	Dresden	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Wohnumfeld Service GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
WIK Wohnen in Krampnitz GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
WOBA DRESDEN GMBH	Dresden	100,00 <sup>1)</sup>
WOBA HOLDING GMBH	Dresden	100,00 <sup>1)</sup>
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
WOHNBAU NORDWEST GmbH	Dresden	94,90 <sup>1)</sup>
Wohnumfeld Hausservice GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Wohnungsbau Niedersachsen Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Hannover	94,85 <sup>1)</sup>
Wohnungsgesellschaft Norden mit beschränkter Haftung	Hannover	94,88 <sup>1)</sup>
Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH Essen.	Essen	94,90 <sup>1)</sup>
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	94,90 <sup>2) 3)</sup>
Zisa Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
<b>Österreich</b>		
Anton Baumgartner-Straße 125, 1230 Wien, Besitz GmbH	Wien	100,00
Brunn am Gebirge Realbesitz GmbH	Wien	100,00
BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH	Wien	100,00
BUWOG - Penzinger Straße 76 GmbH	Wien	100,00
BUWOG - Projektholding GmbH	Wien	100,00
BUWOG - PSD Holding GmbH	Wien	100,00
BUWOG Altprojekte GmbH	Wien	100,00
BUWOG Baranygasse 7 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Bernreiterplatz 13 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Bestands und Projektentwicklungs GmbH	Wien	100,00
BUWOG Breitenfurterstraße 239 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Breitenfurterstraße Eins, GmbH & Co KG	Wien	100,00
BUWOG cw Handelsges.m.b.H.	Wien	100,00
BUWOG cw Invest GmbH	Wien	100,00
BUWOG Demophon Immobilienvermietungs GmbH	Wien	100,00
BUWOG Diesterweggasse 27 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Diesterweggasse 27 GmbH & Co KG	Wien	100,00
BUWOG Döblerhofstraße GmbH	Wien	100,00
BUWOG Gewerbeimmobilien Eins GmbH	Wien	100,00
BUWOG Group GmbH	Wien	100,00
BUWOG Handelskai 346 GmbH	Wien	100,00
BUWOG HANDWERKEREI GmbH	Wien	100,00
BUWOG Heiligenstädter Lände 29 GmbH & Co KG	Wien	100,00
BUWOG Himberger Straße GmbH	Wien	100,00
BUWOG Holding GmbH	Wien	100,00
BUWOG Laaer-Berg-Straße 45 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Linke Wienzeile 280 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Pfeiffergasse 3-5 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Projektentwicklung GmbH	Wien	100,00
BUWOG Rathausstraße GmbH	Wien	100,00
BUWOG Seeparkquartier GmbH	Wien	100,00
BUWOG Seeparkquartier Holding GmbH	Wien	100,00
BUWOG Süd GmbH	Villach	99,98
BUWOG Turnergasse 9 GmbH	Wien	100,00
CENTUM Immobilien GmbH	Wien	100,00
Con Tessa Immobilienverwertung GmbH	Wien	100,00
Con value one Immobilien GmbH	Wien	100,00
DATAREAL Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co. Gablenzgasse 60 KG	Wien	100,00
DATAREAL Beteiligungsgesellschaft m.b.H.& Co. Heiligenstädter Straße 9 OG	Wien	100,00
EB Immobilien Invest GmbH	Wien	100,00
EBI Beteiligungen GmbH	Wien	100,00
EBI Beteiligungen GmbH & Co, 1190 Wien, Rampengasse 3-5, KG	Wien	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
ECO Business-Immobilien GmbH	Wien	100,00
„G1“ Immobilienbesitz GmbH	Wien	100,00
GENA ZWEI Immobilienholding GmbH	Wien	100,00
Gewerbepark Urstein Besitz GmbH	Wien	100,00
Gewerbepark Urstein Besitz GmbH & Co KG	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Eins OG	Wien	100,00
GJ-Beteiligungs GmbH	Wien	100,00
GJ-Beteiligungs GmbH & Co Projekt Fünf OG	Wien	100,00
G-Unternehmensbeteiligung GmbH	Wien	100,00
„Heller Fabrik“ Liegenschaftsverwertungs GmbH	Wien	100,00
Kapital & Wert Immobilienbesitz GmbH	Wien	100,00
MARINA TOWER Holding GmbH	Wien	51,00
Roßauer Lände 47-49 Liegenschaftsverwaltungs GmbH	Wien	100,00
Stubenbastei 10 und 12 Immobilien GmbH	Wien	100,00
TP Besitz GmbH	Wien	100,00
TPI Immobilien Holding GmbH	Wien	100,00
TPI Tourism Properties Invest GmbH	Wien	96,00
T-Unternehmensbeteiligung GmbH	Wien	100,00
Verein „Social City“ – Verein zur Förderung der sozialen Kontakte und der sozialen Infrastruktur in Stadterneuerungsgebieten	Wien	100,00
WZH WEG Besitz GmbH	Wien	100,00
<b>Schweden</b>		
HomeStar InvestCo AB	Stockholm	100,00
Victoriahem AB	Malmö	100,00
Victoriahem Alby AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Albyberget AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Arboga AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Beethoven I AB	Malmö	100,00
Victoriahem Bergen 1 Kommanditbolag	Stockholm	100,00
Victoriahem Bergen II AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Bergsjön AB	Malmö	100,00
Victoriahem Björkriset AB	Malmö	100,00
Victoriahem Boliger AB	Malmö	100,00
Victoriahem Borås AB	Malmö	100,00
Victoriahem Brandbergen NO AB	Malmö	100,00
Victoriahem Bredbykvarn AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Bredbykvarn Garage AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Bromsten AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Bygg och Projekt AB	Malmö	100,00
Victoriahem Duvholmen 1 AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Eskilstuna Bostad AB	Eskilstuna	100,00
Victoriahem Eskilstuna Skiftinge AB	Malmö	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Victoriahem Fastigheter AB	Malmö	100,00
Victoriahem Fastigheter Göteborg AB	Malmö	100,00
Victoriahem GF AB (vormals Graflunds Fastighets Aktiebolag)	Eskilstuna	100,00
Victoriahem Grevgatan 20 AB (vormals Hyresbostäder Grevgatan 20 Zenithegie AB)	Stockholm	100,00
Victoriahem Gröna Lund 35 AB	Malmö	100,00
Victoriahem Gulsparven AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Eskilstuna AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Karlskrona AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Kristianstad AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Landskrona AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Lövgärdet AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Nyköping AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Örebro AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Rosengård AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Tensta AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Växjö AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holmiensis Bostäder AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Holmiensis II AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Huddinge Fyra AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Husby Sollentuna AB	Stockholm	100,00
Victoriahem i Söderort AB	Stockholm	100,00
Victoriahem i Sverige Fyra AB	Stockholm	100,00
Victoriahem i Sverige II AB	Stockholm	100,00
Victoriahem i Sverige III AB	Stockholm	100,00
Victoriahem i Sverige V AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Inanis Alba I AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Inanis Alba II AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Inanis Holdco AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Industrivägen 19 AB (vormals Hyresbostäder Industrivägen 19 Zenithegie AB)	Stockholm	100,00
Victoriahem Järnväggsgatan 28 AB (vormals Hyresbostäder Järnväggsgatan 28 AB)	Stockholm	100,00
Victoriahem Jordbro AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Jordbro Västra Kommanditbolag	Stockholm	100,00
Victoriahem Karlskrona AB	Malmö	100,00
Victoriahem Katrineholm AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Kista Förvaltning AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Kista Kommandit AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Köping AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Kristianstad AB	Malmö	100,00
Victoriahem Kullerstensvägen AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Landskrona AB	Malmö	100,00
Victoriahem Linrepan AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Living AB	Malmö	100,00
Victoriahem Lövgärdet Ctr Kommanditbolag	Malmö	100,00
Victoriahem Lövgärdet Handelsbolag	Malmö	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Victoriahem Malmö Centrum AB	Malmö	100,00
Victoriahem Markaryd AB	Malmö	100,00
Victoriahem Mozart AB	Malmö	100,00
Victoriahem Mozart Fastighets AB	Malmö	100,00
Victoriahem M-ryd Holding AB	Stockholm	100,00
Victoriahem M-ryd Södertälje AB	Södertälje	100,00
Victoriahem Nidarosgatan Kommanditbolag	Stockholm	100,00
Victoriahem Nordkapsgatan Kommanditbolag	Stockholm	100,00
Victoriahem Norrköping Hageby AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Norrköping Navestad AB (vormals Östgötafastigheter i Norrköping AB)	Norrköping	100,00
Victoriahem Nyfors City AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Nygård AB	Malmö	100,00
Victoriahem Nyköping AB	Malmö	100,00
Victoriahem NYKR AT AB	Stockholm	100,00
Victoriahem NYKR FH AB	Stockholm	100,00
Victoriahem NYKR Holdco AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Nynäsvägen 24 och 26 AB (vormals Hyresbostäder Nynäsvägen 24 och 26 AB)	Stockholm	100,00
Victoriahem Nynäsvägen 27 AB (vormals Hyresbostäder Nynäsvägen 27 AB)	Stockholm	100,00
Victoriahem Nyproduktion AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Ösmo AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Ostbrickan AB	Malmö	100,00
Victoriahem Råbergstorp AB (vormals Victoria Park Råbergstorp AB)	Malmö	100,00
Victoriahem Rinkeby AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Ronna AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Rosengård AB	Malmö	100,00
Victoriahem Servicecenter AB	Malmö	100,00
Victoriahem Smaragden 2 AB	Malmö	100,00
Victoriahem Söderby 23 AB	Malmö	100,00
Victoriahem Söderby 68 AB	Malmö	100,00
Victoriahem Sten AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Strängnäs AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Svart AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Tallriset AB	Malmö	100,00
Victoriahem Telemark Kommanditbolag	Stockholm	100,00
Victoriahem Tensta AB	Malmö	100,00
Victoriahem Tönsbergsgatan Kommanditbolag	Stockholm	100,00
Victoriahem Tranås AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Tranås Två Handelsbolag	Tranås	100,00
Victoriahem Trelleborg AB (vormals Victoria Park Myran 30 AB)	Malmö	100,00
Victoriahem Trojeborgsfastigheter AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Turbinen och Zenith VI AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Uppsala Bro Märsta AB	Upplands-Bro	100,00
Victoriahem Uthyrning Tranås AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Valsätra Galaxen AB	Stockholm	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Victoriahem Vämmedal AB	Malmö	100,00
Victoriahem Vårby Visättra AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Västerås AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Växjö AB	Malmö	100,00
Victoriahem Veningen AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Vivaldi I AB	Malmö	100,00
Victoriahem Vivaldi III AB	Malmö	100,00
Victoriahem Vivaldi IV AB	Malmö	100,00
Victoriahem Vivaldi V AB	Malmö	100,00
Victoriahem Zenithegie I AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Zenithegie II AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Zenithegie III AB	Stockholm	100,00
<b>Sonstige Länder</b>		
Algarobo Holding B.V.	Amsterdam/NL	100,00
Buwog Lux I S.à r.l.	Esch-sur-Alzette/LU	94,00
BUWOG Wohnwerk S.A.	Luxemburg/LU	94,84
DA DMB Netherlands B.V.	Eindhoven/NL	100,00
DA Jupiter NL JV Holdings 1 B.V.	Amsterdam/NL	100,00
DAIG 10. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 11. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 14. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 15. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 17. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 18. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 19. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 20. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 21. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 22. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 23. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 24. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 25. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 9. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
Long Islands Investments S.A.	Luxemburg/LU	100,00
Vonovia Finance B.V.	Amsterdam/NL	100,00
VONOVIA FRANCE SAS	Paris/FR	100,00
<b>Nicht konsolidierte verbundene Unternehmen</b>		
Dr. Schönberger GmbH	Erfurt	100,00
NEARBYK GmbH	Bochum	100,00
<b>Nach der Equity-Methode bilanzierte Gemeinschaftsunternehmen</b>		
Casa Nova 2 GmbH	Grünwald	50,00
Casa Nova 3 GmbH	Grünwald	50,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Casa Nova GmbH	Grünwald	50,00
G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH	Magdeburg	49,00
GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH	Berlin	33,33
LE Property 2 GmbH & Co. KG	Leipzig	49,00
LE Quartier 1 GmbH & Co. KG	Leipzig	46,50
LE Quartier 1.1 GmbH & Co. KG	Leipzig	49,00
LE Quartier 1.4 GmbH	Leipzig	50,00
LE Quartier 1.5 GmbH	Leipzig	44,00
LE Quartier 1.6 GmbH	Leipzig	50,00
LE Quartier 5 GmbH & Co. KG	Leipzig	44,00
MARINA CITY Entwicklungs GmbH	Wien	50,00
OLYDO Projektentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	50,00
Projektgesellschaft Jugendstilpark München mbH	München	50,00
Siwoge 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH	Berlin	50,00
WB Wärme Berlin GmbH	Schönefeld	49,00

#### Nach der Equity-Methode bilanzierte assoziierte Unternehmen

Comgy GmbH	Berlin	10,28
IOLITE IQ GmbH	Berlin	33,33
Krampnitz Energie GmbH	Potsdam	25,10
Malmö Mozart Fastighets AB	Malmö	41,89
othermo GmbH	Alzenau in Unterfranken	24,00
QUARTERBACK Immobilien AG	Leipzig	40,00
Rosengård Fastighets AB	Malmö	25,00
Schaeffler-Areal 1. Liegenschaften GmbH	Bad Heilbrunn	30,00
Schaeffler-Areal 2. Liegenschaften GmbH (in Liquidation)	Bad Heilbrunn	30,00
Telekabel Riesa GmbH	Riesa	26,00
Zisa Beteiligungs GmbH	Berlin	49,00

1) Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB.

2) Befreiung gemäß § 264b HGB.

3) Bei diesen Unternehmen ist der unbeschränkt haftende Gesellschafter ein in den Konzernabschluss einbezogenes Unternehmen.

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€ 31.12.2023	Jahresüberschuss T€ 31.12.2023
<b>Sonstige Beteiligungen mit über 10% Vonovia Anteil am Kapital</b>				
ADLER Group S.A.	Luxemburg/LU	15,88	-289.470	-1.131.101 <sup>3)</sup>
blackprint Booster Fonds GmbH & Co KG	Frankfurt am Main	10,35	1.691	182
Entwicklungsgesellschaft Erfurt-Süd Am Steiger mbH	Leipzig	11,00	-776	-71
Erste JVS Real Estate Verwaltungs GmbH	Leipzig	11,00	7.098	256
GbR Fernheizung Gropiusstadt	Berlin	46,10	572	-79
GETEC mobility solutions GmbH	Hannover	10,00	-66	-32
Gropys AG	Wien	13,53	88.767	-32
GSB Gesellschaft zur Sicherung von Bergmannswohnungen mit beschränkter Haftung	Essen	12,50	60	0 <sup>2)</sup>
Hellerhof GmbH	Frankfurt am Main	13,17	87.305	8.513
Implementum II GmbH	Leipzig	11,00	-701	-136
LE Central Office GmbH	Leipzig	11,00	-617	-591
QUARTERBACK Premium 1 GmbH	Leipzig	11,00	-474	-76
QUARTERBACK Premium 10 GmbH	München	11,00	-13.399	-242
QUARTERBACK Premium 4 GmbH	Leipzig	11,00	-98	5
QUARTERBACK Premium 6 GmbH (vormals Havelaue Birkenwerder GmbH)	Leipzig	11,00	-311	-120
QUARTERBACK Premium 7 GmbH (vormals GLB Projekt 1 S.à r.l.)	Leipzig	11,00	1.417	-549 <sup>3)</sup>
QUARTERBACK Premium 8 GmbH (vormals GLB Projekt 7 S.à r.l.)	Leipzig	11,00	-354	-796 <sup>3)</sup>
QUARTERBACK Premium 9 GmbH (vormals WasE-2 GmbH)	Leipzig	11,00	-1.740	-512
Quartier 315 GmbH	Leipzig	15,00	5.589	372
Roobeo GmbH	Berlin	17,19	-565	-653
Sea View Projekt GmbH	Leipzig	11,00	6.111	163
Seniorenwohnen Heinersdorf GmbH	Berlin	10,10	n.a.	n.a.
SIAAME Development GmbH	Leipzig	20,00	92	320
VBW Bauen und Wohnen GmbH	Bochum	19,87	128.332	11.933
VRnow GmbH	Berlin	10,00	1.960	342
VSK Software GmbH	Bochum	15,00	158	-166
Westside Living GmbH	Leipzig	11,00	2.065	2.592
WirMag GmbH	Grünstadt	14,85	789	-415 <sup>1)</sup>
WoWi Media GmbH & Co. KG	Hamburg	10,50	2.755	8
Zuckerle Quartier Investment S.à r.l.	Luxemburg/LU	11,00	-2.887	-1.054 <sup>3)</sup>

1) Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen dem 31.12.2020.

2) Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen dem 31.12.2021.

3) Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen lokalem Handelsrecht.

# Weitere Angaben zu den Organen

## Vorstand

Dem Vorstand der Vonovia SE gehörten zum 31. Dezember 2023 fünf Mitglieder an.

### Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Executive Officer  
Verantwortungsbereich: Nachhaltigkeit/Strategie, Transaktion, General Counsel, Investor Relations, Compliance und Datenschutz, Revision, IT, Value-add, Innovation & Business Building sowie Unternehmenskommunikation.

#### **Mandate:**

- > Kötter Unternehmensgruppe (Mitglied des Gesellschafterbeirats)<sup>2</sup>
- > Apleona GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats und Mitglied des Shareholder Board)<sup>2</sup>

### Arnd Fittkau, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Rental Officer  
Verantwortungsbereich: Bewirtschaftung mit den Geschäftsbereichen Nord, Ost, Süd und West sowie die Bereiche Kundenservice, Quartierwerk, Wohneigentumsverwaltung und Fremdbewirtschaftung sowie Portfolio- und Mietmanagement.

#### **Mandat:**

- > STEAG Fernwärme GmbH (Mitglied des Beirats)<sup>2</sup>

### Philip Grosse, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Financial Officer  
Verantwortungsbereich: Rechnungswesen, Controlling, Finanzen, Bewertung und Portfoliocontrolling, Steuern sowie Versicherungen und Einkauf.

#### **Mandate**

- > AVW Versicherungsmakler GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats) (seit 7. Juli 2023)<sup>2</sup>

- > QUARTERBACK Immobilien AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1, 5</sup>

### Daniel Riedl, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Development Officer  
Verantwortungsbereich: Development Österreich, Development Deutschland und operatives Bewirtschaftungsgeschäft in Österreich.

#### **Mandate:**

- > QUARTERBACK Immobilien AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1, 5</sup>
- > GROPYUS AG (seit 26. Januar 2023) (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>

### Helene von Roeder, Mitglied des Vorstands (bis 30. Juni 2023)

Aufgabenbereich: Chief Transformation Officer  
Verantwortungsbereich: Value-add (inklusive Versicherungen), Innovation & Business Building, IT und Einkauf sowie Wohneigentumsverwaltung und Fremdbewirtschaftung.

#### **Mandate:**

- > AVW Versicherungsmakler GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats) (bis 30. Juni 2023)<sup>2</sup>
- > E. Merck KG (Mitglied des Gesellschafterrats)<sup>2</sup>
- > Merck KGaA (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1, 4</sup>
- > Deutsche Wohnen SE (Vorsitzende des Aufsichtsrats) (bis 15. Juni 2023)<sup>3, 4</sup>

1 Aufsichtsratsmandate gemäß § 100 AktG.

2 Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

3 Freigestellte Konzernmandate gemäß § 100 Abs. 2 Satz 2 AktG.

4 Börsennotiert.

5 Nahestehendes Unternehmen des Deutsche Wohnen Konzerns.

Ruth Werhahn, Mitglied des Vorstands  
(seit 1. Oktober 2023)

Aufgabenbereich: Chief Human Resources Officer  
Verantwortungsbereich: Personal

**Mandate:**

- > LVM Lebensversicherungs-AG  
(Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1</sup>
- > LVM Pensionsfonds-AG (Mitglied des Aufsichtsrats; die Gesellschaft ist verbunden mit der LVM Lebensversicherungs-AG)<sup>1</sup>
- > Oras Invest Ltd. (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>
- > Wilh. Werhahn KG (Mitglied des Verwaltungsrats)<sup>2</sup>

## Aufsichtsrat

Der aktuelle Aufsichtsrat besteht aus zehn Mitgliedern. Seit der Hauptversammlung am 17. Mai 2023 betragen die Amtszeiten zwischen einem Jahr und vier Jahren.

Clara-Christina Streit, Vorsitzende (seit 17. Mai 2023)

Aufsichts-/Verwaltungsrätin

**Mandate:**

- > Jerónimo Martins SGPS S.A.  
(Mitglied des Verwaltungsrats)<sup>2,4</sup>
- > Vontobel Holding AG (Mitglied des Verwaltungsrats)<sup>2,4</sup>
- > Deutsche Börse AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1,4</sup>

Jürgen Fitschen, Vorsitzender (bis 17. Mai 2023)

Senior Advisor der Deutsche Bank AG

**Mandate:**

- > Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG (Mitglied des Verwaltungsrats)<sup>2</sup>
- > Syntellix AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>
- > ESG Book GmbH (Mitglied des Beirats)<sup>2</sup>

Prof. Dr. Edgar Ernst, Stellvertretender Vorsitzender  
(bis 17. Mai 2023)

Selbstständiger Unternehmensberater

**Mandate:**

- > METRO AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1,4</sup>
- > TUI AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1,4</sup>

Vitus Eckert, Stellvertretender Vorsitzender  
(seit 17. Mai 2023)

Rechtsanwalt, Partner der Wess Kux Kispert & Eckert  
Rechtsanwalts GmbH

**Mandate:**

- > STANDARD Medien AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>
- > S. Spitz GmbH (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>
- > Vitalis Food Vertriebs-GmbH (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats, Konzerngesellschaft der S. Spitz GmbH)<sup>2</sup>
- > Simacek Holding GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>
- > Simacek GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats, Konzerngesellschaft der Simacek Holding GmbH)<sup>2</sup>
- > Echo Partner AG (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>

### Jürgen Fenk

Managing Director Eastdil Secured GmbH

### Dr. Florian Funck

Mitglied der Geschäftsführung (CFO) der Franz Haniel & Cie. GmbH

#### **Mandate:**

- > CECONOMY AG (Mitglied des Aufsichtsrats) (Beteiligung der Franz Haniel & Cie. GmbH)<sup>1,4</sup>
- > TAKKT AG (Mitglied des Aufsichtsrats) (Konzerngesellschaft der Franz Haniel & Cie. GmbH)<sup>3,4</sup>
- > Innovation City Management GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats) (bis 15. November 2023)<sup>2</sup>

### Dr. Ute Geipel-Faber

Mitglied in deutschen Aufsichtsräten und internationalen Beiräten

#### **Mandat:**

- > Bayerische Landesbank (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1</sup> (bis Mai 2023)

### Dr. Daniela Gerd tom Markotten (seit 17. Mai 2023)

Vorstand Digitalisierung & Technik der Deutsche Bahn AG

#### **Mandate:**

- > DEVK Rückversicherung AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1</sup>
- > Schenker AG (Mitglied des Aufsichtsrats) (Konzerngesellschaft der Deutsche Bahn AG)<sup>1,3</sup>
- > DB Fahrzeuginstandhaltung GmbH (Vorsitzende des Aufsichtsrats) (Konzerngesellschaft der Deutsche Bahn AG)<sup>1,3</sup>
- > DB System GmbH (Vorsitzende des Aufsichtsrats) (Konzerngesellschaft der Deutsche Bahn AG)<sup>1,3</sup>
- > DB Systemtechnik GmbH (Vorsitzende des Aufsichtsrats) (Konzerngesellschaft der Deutsche Bahn AG)<sup>1,3</sup>
- > DB broadband GmbH (Vorsitzende des Aufsichtsrats) (Konzerngesellschaft der Deutsche Bahn AG)<sup>2</sup>

### Matthias Hünlein

Managing Director Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH

#### **Mandat:**

- > Tishman Speyer Investment Management GmbH (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats) (Konzerngesellschaft der Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH)<sup>2</sup>

### Daniel Just (bis 17. Mai 2023)

Vorsitzender des Vorstands der Bayerischen Versorgungskammer

#### **Mandate:**

- > DWS Grundbesitz GmbH (1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>
- > Universal Investment GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>

### Hildegard Müller

Präsidentin des Verbands der Automobilindustrie e. V.

#### **Mandate:**

- > Siemens Energy AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1,4</sup>
- > Siemens Energy Management GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats) (Konzerngesellschaft der Siemens Energy AG)<sup>1</sup>
- > RAG Stiftung (Mitglied des Kuratoriums)<sup>2</sup>

### Dr. Ariane Reinhart

Mitglied des Vorstands der Continental AG<sup>4</sup>

#### **Mandat:**

- > SUSE S.A. (Mitglied des Aufsichtsrats) (bis 31. März 2023)<sup>2,4</sup>
- > Evonik AG (Mitglied des Aufsichtsrats) (seit 31. Mai 2023)<sup>1,4</sup>

### Christian Ulbrich

Global CEO & President Jones Lang LaSalle Incorporated<sup>4</sup>

1 Aufsichtsratsmandate gemäß § 100 AktG.

2 Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

3 Freigestellte Konzernmandate gemäß § 100 Abs. 2 Satz 2 AktG.

4 Börsennotiert.

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Vonovia SE, Bochum

## Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Vonovia SE, Bochum, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Angaben zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Vonovia SE, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- > entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und
- > vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den

deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Die Prüfung des Konzernabschlusses haben wir unter ergänzender Beachtung der International Standards on Auditing (ISA) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften, Grundsätzen und Standards ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

## Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Aus unserer Sicht waren folgende Sachverhalte am bedeutsamsten in unserer Prüfung:

- > Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien
- > Bewertung der in Entwicklung oder Bau befindlichen Immobilien
- > Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte

Unsere Darstellung dieser besonders wichtigen Prüfungssachverhalte haben wir jeweils wie folgt strukturiert:

- > Sachverhalt und Problemstellung
- > Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse
- > Verweis auf weitergehende Informationen

Nachfolgend stellen wir die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

### **Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien**

Im Konzernabschluss der Vonovia SE werden zum 31. Dezember 2023 als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Investment Properties) in Höhe von € 81.120,3 Mio. ausgewiesen. Die Vonovia SE bilanziert Investment Properties in Höhe von € 80.816,2 Mio. in Ausübung des bestehenden Wahlrechts nach IAS 40.30 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes gemäß IFRS 13. Dementsprechend werden neben den aus Verkäufen realisierten auch unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Wertminderungen von € 10.844,2 Mio. erfolgswirksam als unrealisierte Marktwertänderungen in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes wird davon ausgegangen, dass die bestehende Nutzung auch der

höchst- und bestmöglichen Nutzung der Immobilie (Konzept des „Highest and Best Use“) entspricht. Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt durch ein unternehmensinternes Bewertungsmodell unter Nutzung der Discounted Cash Flow-Methode. Dabei werden die erwarteten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte (z.B. Ist-Miete und Marktmiete pro m<sup>2</sup>, geplante Instandhaltung pro m<sup>2</sup>) unter anderem unter Berücksichtigung der künftigen Leerstandsquoten geschätzt und entsprechende Barwerte anhand von aus dem Immobilienmarkt abgeleiteten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätzen ermittelt. Bei Objekten ohne positiven Netto-Zahlungszufluss (in der Regel leerstehende Gebäude) wird ein Marktwert unter Anwendung eines Liquidationswertverfahrens ermittelt. Unbebaute Grundstücke werden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichswertverfahrens bewertet.

Soweit möglich verwendet die Gesellschaft am Markt beobachtbare Informationen für ihre Bewertung (Quellen sind z.B. Gutachterausschüsse und öffentliche sowie kostenpflichtige Marktdatenbanken). Zusätzlich wird durch unabhängige Gutachter ein Bewertungsgutachten für den Gesamtbestand erstellt, das zur Plausibilisierung der internen Bewertungsergebnisse dient.

Für die Pflegeimmobilien erfolgt die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts auf Basis von Bewertungsgutachten eines externen Gutachters. Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts erfolgt bei diesem Gutachter analog unter Nutzung der Discounted Cash Flow-Methode sowie soweit möglich unter Verwendung von am Markt beobachtbaren Informationen.

In die Bewertung der Investment Properties fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die grundsätzlich mit gewissen Schätzunsicherheiten und Ermessen der gesetzlichen Vertreter verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Zeitwerte führen. Vor diesem Hintergrund war dieser Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir in Zusammenarbeit mit unseren Spezialisten für Prozessprüfungen unter anderem die vorhandenen internen Kontrollen zur Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien aufgenommen und auf Angemessenheit und Wirksamkeit beurteilt. Zudem haben wir in Zusammenarbeit mit unseren Spezialisten für Immobilienbewertungen die von der Gesellschaft verwendeten Bewertungsmodelle im Hinblick auf Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, die Homogenität der Bewertungsobjekte, die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie

die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter, wie die erwarteten Netto-Zahlungszuflüsse, die unterstellte Leerstandsquote sowie den Diskontierungs- und Kapitalisierungszins beurteilt. Darüber hinaus haben wir analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen zu den wesentlichen wertbeeinflussenden Parametern durchgeführt. Zudem haben wir einen Abgleich der Ergebnisse auf Portfolioebene mit unseren Erwartungen zur Wertentwicklung vorgenommen.

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir außerdem eine objektgenaue Vergleichsrechnung auf Basis von Stichproben anhand eines Discounted Cash Flow-Verfahrens vorgenommen und ausgewählte Objekte besichtigt.

Hinsichtlich der Pflegeimmobilien haben wir unter anderem die eingeholten Bewertungsgutachten und die fachliche Qualifikation der externen Gutachter gewürdigt und die Ermittlung des Zeitwerts beurteilt. Dabei haben wir auch das jeweils angewendete Bewertungsverfahren und die verwendeten Bewertungsparameter gewürdigt.

Das von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft angewandte Bewertungsverfahren ist insgesamt sachgerecht gestaltet und für die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien grundsätzlich geeignet.

Die Angaben der Gesellschaft zu den Investment Properties sind in Abschnitt D28 des Konzernanhangs enthalten.

### **Bewertung der in Entwicklung oder Bau befindlichen Immobilien**

Im Konzernabschluss der Vonovia SE werden zum 31. Dezember 2023 in der Entwicklung oder im Bau befindliche Immobilien als Investment Property in Höhe von € 304,1 Mio. sowie als Immobilienvorräte in Höhe von € 1.957,7 Mio. ausgewiesen. Die Immobilienvorräte beinhalten Objekte aus dem verkaufsbezogenen Projektentwicklungsgeschäft.

In der Entwicklung oder im Bau befindliche Immobilien werden als Investment Property nach IAS 40 eingestuft, sofern sie nach Fertigstellung als Finanzinvestition genutzt werden sollen, und im Zeitpunkt des Zugangs mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt. Für die Folgebewertung von Investment Properties wird grundsätzlich das Modell des beizulegenden Zeitwertes („Fair Value Model“) angewendet, sofern sich für die Immobilien ein verlässlicher Fair Value ermitteln lässt. Aufgrund der bestehenden inhärenten Risiken während der Bauphase werden Projektentwicklungen bis zur Fertigstellung generell zu Anschaffungs- und Herstellungskosten („Cost-Model“) bilanziert. Die Überprüfung der Werthaltigkeit von Projektentwicklungen erfolgt grundsätzlich nach dem Value in use (Nutzungswert) Konzept. Der nach IAS 36 ebenfalls in

Betracht kommende Fair value less cost to sell wird aufgrund des mit Unsicherheiten behafteten Fair Values nicht berücksichtigt. Mit Abschluss der Bauphase erfolgt dann die erstmalige Bilanzierung nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes („Fair Value Model“).

Immobilienvorräte aus dem verkaufsbezogenen Projektentwicklungsgeschäft werden aufgrund der Verkaufsabsicht entsprechend IAS 2 mit den fortgeführten Herstellungskosten oder zu niedrigeren Nettoveräußerungswerten im Rahmen der Folgebewertung bilanziert, sofern für die zur Veräußerung vorgesehenen Wohneinheiten kein Kundenauftrag vorliegt.

Die Ermittlung der Herstellungskosten erfolgt für jede Projektentwicklung unabhängig von ihrer Klassifizierung als Investment Property oder als Immobilienvorräte auf Basis einer Projekteinzelnkalkulation, in der die geplanten noch anfallenden Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie die tatsächlich angefallenen Ist-Kosten auf Ebene der einzelnen Gewerke erfasst werden.

Die Bestimmung der Nettoveräußerungswerte bzw. der Nutzungswerte erfolgt je nach Verwendung der Projektentwicklung nach Fertigstellung auf Grundlage einer Vertriebs einschätzung zu den voraussichtlich zu erzielenden Verkaufspreisen je qm oder anhand der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted Cash Flow-Methode. Unbebaute Grundstücke werden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichsverfahrens bewertet.

In die Bewertung der in Entwicklung und im Bau befindlichen Immobilien fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die grundsätzlich mit gewissen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bedeutsame Bewertungsparameter sind insbesondere die geplanten noch anfallenden Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie zur Ermittlung des Nettoveräußerungserlöses bzw. Nutzungswertes die erwarteten Zahlungsströme sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der Nettoveräußerungserlöse bzw. des Nutzungswertes führen. Aus unserer Sicht war der Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung, da die Bewertung der in Entwicklung und im Bau befindlichen Immobilien grundsätzlich mit erheblichen Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten verbunden ist und das Risiko besteht, dass die geplanten Nettoveräußerungserlöse bzw. Nutzungswerte nicht in einer angemessenen Bandbreite liegen und ein entsprechender Wertberichtigungsbedarf nicht erfasst wird.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir in Zusammenarbeit mit unseren Spezialisten für Prozessprüfungen unter anderem die vorhandenen internen Kontrollen aufgenommen und auf Angemessenheit und Wirksamkeit beurteilt. Zudem haben wir in Zusammenarbeit mit unseren Spezialisten für Immobilienbewertungen die von Vonovia verwendeten Projekteinzalkulationen im Hinblick auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Projektentwicklungen sowie einerseits die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter, wie z.B. die erwartete Marktmiete pro m<sup>2</sup>, und andererseits auch die geplanten Nettoveräußerungserlöse für die Immobilienvorräte bzw. die Ermittlung des Fair Values für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beurteilt. Darüber hinaus haben wir analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen über die wesentlichen wertbeeinflussenden Parameter durchgeführt. Analysiert wurden dabei ebenso die unterstellten Gestehungskosten unterschiedlicher Kostengruppen und diese mit externen Benchmarks verglichen. Zudem haben wir Besichtigungen für eine ausgewählte Stichprobe von Projektentwicklungen durchgeführt. Dabei wurden vor Ort zum einen die Lage und das Umfeld, d.h. auch Erschließung, Infrastruktur etc. zur Einordnung des Projektes beachtet. Zum anderen konnten wir uns von der Existenz des Projektes sowie vom aktuellen Bautenstand einen Eindruck verschaffen. Hierzu dienten als Plausibilisierungsgröße die übermittelten und geprüften Ist-Kosten in Relation zu den geplanten Gesamtinvestitionskosten. Bei größeren Projekten, die in unterschiedliche Baufelder und Bauabschnitte unterteilt sind, diente die Objektbesichtigung der besseren Abgrenzung und Validierung der Kalkulationsdaten. Insbesondere bei vorangeschrittenem Bautenstand waren auch Eindrücke zur Qualität (Böden, Fliesen, Sanitärobjekte, Außenanlagen etc.) möglich. Darüber hinaus wurden in verschiedenen Terminen die Projekte der Stichprobe durch die jeweiligen Projektverantwortlichen vorgestellt und mit uns bezüglich wesentlicher Sachverhalte (Zeitplan, Bautenstand, Vergabestand der Kosten, Planänderungen, Vermietungs- und Veräußerungsstand etc.) diskutiert.

Das von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft angewandte Bewertungsverfahren ist insgesamt sachgerecht gestaltet und für eine IAS 40 bzw. IAS 2 konforme Bilanzierung grundsätzlich geeignet.

Die Angaben der Gesellschaft zu den in der Entwicklung oder im Bau befindlichen Immobilien, die als Investment Property ausgewiesen werden, sind in Abschnitt D28 des Konzernanhangs, und zu den Immobilienvorräten in Abschnitt D 36 des Konzernanhangs enthalten.

### **Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte**

In dem Konzernabschluss der Gesellschaft werden Geschäfts- oder Firmenwerte mit einem Betrag von insgesamt

€ 1.392 Mio. unter dem Bilanzposten „Immaterielle Vermögenswerte“ ausgewiesen. Geschäfts- oder Firmenwerte werden einmal jährlich oder anlassbezogen von der Gesellschaft einem Werthaltigkeitstest unterzogen, um einen möglichen Abschreibungsbedarf zu ermitteln. Der Werthaltigkeitstest erfolgt auf Ebene der Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, denen der jeweilige Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet ist. Im Rahmen des Werthaltigkeitstests wird der Buchwert der jeweiligen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten inklusive des Geschäfts- oder Firmenwerts dem entsprechenden erzielbaren Betrag gegenübergestellt. Die Ermittlung des erzielbaren Betrags erfolgt grundsätzlich anhand des Nutzungswerts. Grundlage der Bewertung ist dabei regelmäßig der Barwert künftiger Cashflows der jeweiligen Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten. Die Barwerte werden mittels Discounted-Cashflow Modellen ermittelt. Dabei bildet die verabschiedete Mittelfristplanung des Konzerns den Ausgangspunkt, die mit Annahmen über langfristige Wachstumsraten fortgeschrieben wird. Hierbei werden auch Erwartungen über die zukünftige Marktentwicklung und Annahmen über die Entwicklung makroökonomischer Einflussfaktoren berücksichtigt. Die Diskontierung erfolgt mittels der gewichteten durchschnittlichen Kapitalkosten der jeweiligen Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten. Bei Feststellung eines Abwertungsbedarfs auf Grundlage des Nutzungswerts wird analysiert, ob bei Verwendung des beizulegenden Zeitwerts abzüglich Kosten der Veräußerung ein höherer erzielbarer Betrag erreicht werden kann. Als Ergebnis des jährlichen Werthaltigkeitstests wurde kein Wertminderungsbedarf festgestellt. Als Ergebnis eines anlassbezogenen Werthaltigkeitstests zum 30. Juni 2023 kam es bei den Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten im Segment Development zu Wertminderungen von insgesamt EUR 138 Mio.

Das Ergebnis dieser Bewertung ist in hohem Maße von der Einschätzung der gesetzlichen Vertreter hinsichtlich der künftigen Cashflows der jeweiligen Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, des verwendeten Diskontierungssatzes, der Wachstumsrate sowie weiteren Annahmen abhängig und dadurch mit einer erheblichen Unsicherheit behaftet. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Komplexität der Bewertung war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir unter anderem das methodische Vorgehen zur Durchführung des Werthaltigkeitstests nachvollzogen. Nach Abgleich der bei der Berechnung verwendeten künftigen Cashflows mit der verabschiedeten Mittelfristplanung des Konzerns haben wir die Angemessenheit der Berechnung insbesondere durch Abstimmung mit allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen beurteilt. Zudem haben wir die sachge-

rechte Berücksichtigung der Kosten von Konzernfunktionen beurteilt. Mit der Kenntnis, dass bereits relativ kleine Veränderungen des verwendeten Diskontierungszinssatzes wesentliche Auswirkungen auf die Höhe des auf diese Weise ermittelten Nutzungswertes haben können, haben wir uns intensiv mit den bei der Bestimmung des verwendeten Diskontierungszinssatzes herangezogenen Parametern beschäftigt und das Berechnungsschema nachvollzogen. Um den bestehenden Prognoseunsicherheiten Rechnung zu tragen, haben wir die von der Gesellschaft erstellten Sensitivitätsanalysen nachvollzogen. Für Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, bei denen eine für möglich gehaltene Änderung einer Annahme zu einem erzielbaren Betrag unterhalb des Buchwerts der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten inklusive des zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwerts führen würde, haben wir uns davon vergewissert, dass die erforderlichen Anhangangaben gemacht wurden.

Die von den gesetzlichen Vertretern angewandten Bewertungsparameter und -annahmen liegen innerhalb der aus unserer Sicht vertretbaren Bandbreiten.

Die Angaben der Gesellschaft zum Bilanzposten „Immaterielle Vermögenswerte“ und zum Werthaltigkeitstest sind im Abschnitt D 26 „Immaterielle Vermögenswerte“ des Konzernanhangs enthalten.

### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts:

- > die in Abschnitt „Nichtfinanzielle Konzernklärung“ des Konzernlageberichts enthaltene nichtfinanzielle Konzernklärung zur Erfüllung der §§ 315b bis 315c HGB
- > die in Unterabschnitt „Corporate Governance“ des Abschnitts „Weitere gesetzliche Angaben“ des Konzernlageberichts enthaltenen, als ungeprüft gekennzeichneten Angaben

Die sonstigen Informationen umfassen zudem

- > die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB
- > den Geschäftsbericht – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses, des geprüften Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- > wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- > anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der

Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung sowie unter ergänzender Beachtung der ISA durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

> identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

> gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.

> beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

> ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

> beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

> holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.

> beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

> führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

### Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

#### Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei Vonovia\_SE\_KA+LB\_ESEF-2023-12-31.zip enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des

Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) und des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätsmanagementsystem des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

### Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

> identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

> gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.

> beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.

> beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.

> beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

### Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 17. Mai 2023 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 27. Oktober 2023 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2023 als Konzernabschlussprüfer der Vonovia SE, Bochum, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

### **Hinweis auf einen sonstigen Sachverhalt - Verwendung des Bestätigungsvermerks**

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften Konzernlagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und Konzernlagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der „Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB“ und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

## Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Michael Preiß.

Essen, den 13. März 2024

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Michael Preiß  
Wirtschaftsprüfer



Martin Flür  
Wirtschaftsprüfer

# Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit der nichtfinanziellen Berichterstattung

An die Vonovia SE, Bochum

Wir haben die im Abschnitt „Nichtfinanzielle Konzernklärung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene nichtfinanzielle Konzernklärung der Vonovia SE, Bochum, (im Folgenden die „Gesellschaft“) für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 (im Folgenden die „nichtfinanzielle Konzernklärung“) einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen.

Nicht Gegenstand unserer Prüfung sind die in der nichtfinanziellen Konzernklärung genannten externen Dokumentationsquellen oder Expertenmeinungen.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung der nichtfinanziellen Konzernklärung in Übereinstimmung mit den §§ 315c i.V.m. 289c bis 289e HGB und Artikel 8 der VERORDNUNG (EU) 2020/852 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 (im Folgenden die „EU-Taxonomieverordnung“) und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie mit deren eigenen in Abschnitt „EU-Taxonomie-Verordnung“ der nichtfinanziellen Konzernklärung dargestellten Auslegung der in der EU-Taxonomieverordnung und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten enthaltenen Formulierungen und Begriffe.

Diese Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft umfasst die Auswahl und Anwendung angemessener Methoden zur nichtfinanziellen Berichterstattung sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen

zu einzelnen nichtfinanziellen Angaben des Konzerns, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung einer nichtfinanziellen Konzernklärung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (Manipulation der nichtfinanziellen Konzernklärung) oder Irrtümern ist.

Die EU-Taxonomieverordnung und die hierzu erlassenen delegierten Rechtsakte enthalten Formulierungen und Begriffe, die noch erheblichen Auslegungsunsicherheiten unterliegen und für die noch nicht in jedem Fall Klarstellungen veröffentlicht wurden. Daher haben die gesetzlichen Vertreter ihre Auslegung der EU-Taxonomieverordnung und der hierzu erlassenen delegierten Rechtsakte im Abschnitt „EU-Taxonomie-Verordnung“ der nichtfinanziellen Konzernklärung niedergelegt. Sie sind verantwortlich für die Vertretbarkeit dieser Auslegung. Aufgrund des immanenten Risikos, dass unbestimmte Rechtsbegriffe unterschiedlich ausgelegt werden können, ist die Rechtskonformität der Auslegung mit Unsicherheiten behaftet.

## Unabhängigkeit und Qualitätsmanagement der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Wir haben die deutschen berufsrechtlichen Vorschriften zur Unabhängigkeit sowie weitere berufliche Verhaltensanforderungen eingehalten.

Unsere Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wendet die nationalen gesetzlichen Regelungen und berufsständischen Verlautbarungen – insbesondere der Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer und vereidigte Buchprüfer (BS WP/vBP) sowie des vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) heraus-

gegebenen IDW Qualitätsmanagementstandards 1 „Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis“ (IDW QMS 1 (09.2022)) an, welcher von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft verlangt, ein Qualitätssystem, das den gesetzlichen und satzungsrechtlichen Anforderungen entspricht, auszugestalten, einzurichten und durchzusetzen.

### Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit über die nichtfinanzielle Konzernklärung abzugeben.

Wir haben unsere betriebswirtschaftliche Prüfung unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised): „Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“, herausgegeben vom IAASB, durchgeführt. Danach haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir mit begrenzter Sicherheit beurteilen können, ob uns Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die nichtfinanzielle Konzernklärung der Gesellschaft, mit Ausnahme der in der nichtfinanziellen Konzernklärung genannten externen Dokumentationsquellen oder Expertenmeinungen, in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den §§ 315c i. V. m. 289c bis 289e HGB und der EU-Taxonomieverordnung und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie der in Abschnitt „EU-Taxonomie-Verordnung“ der nichtfinanziellen Konzernklärung dargestellten Auslegung durch die gesetzlichen Vertreter aufgestellt worden ist.

Bei einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, sodass dementsprechend eine erheblich geringere Prüfungssicherheit erlangt wird. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Wirtschaftsprüfers.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir u.a. folgende Prüfungshandlungen und sonstige Tätigkeiten durchgeführt:

- > Verschaffung eines Verständnisses über die Struktur der Nachhaltigkeitsorganisation [des Konzerns] und über die Einbindung von Stakeholdern
- > Befragung der gesetzlichen Vertreter und relevanter Mitarbeiter, die in die Aufstellung der nichtfinanziellen Konzernklärung einbezogen wurden, über den Aufstellungsprozess, über das auf diesen Prozess bezogene interne Kontrollsystem sowie über Angaben in der nichtfinanziellen Konzernklärung
- > Identifikation wahrscheinlicher Risiken wesentlicher falscher Angaben in der nichtfinanziellen Konzernklärung
- > Analytische Beurteilung von ausgewählten Angaben der nichtfinanziellen Konzernklärung
- > Abgleich von ausgewählten Angaben mit den entsprechenden Daten im Konzernabschluss und Konzernlagebericht
- > Beurteilung der Darstellung der nichtfinanziellen Konzernklärung
- > Beurteilung des Prozesses zur Identifikation der taxonomiefähigen und taxonomiekonformen Wirtschaftsaktivitäten und der entsprechenden Angaben in der nichtfinanziellen Konzernklärung
- > Befragung zur Relevanz von Klimarisiken

Die gesetzlichen Vertreter haben bei der Ermittlung der Angaben gemäß Artikel 8 der EU-Taxonomieverordnung unbestimmte Rechtsbegriffe auszulegen. Aufgrund des immanenten Risikos, dass unbestimmte Rechtsbegriffe unterschiedlich ausgelegt werden können, sind die Rechtskonformität der Auslegung und dementsprechend unsere diesbezügliche Prüfung mit Unsicherheiten behaftet.

### Prüfungsurteil

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die nichtfinanzielle Konzernklärung der Gesellschaft für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den §§ 315c i.V.m. 289c bis 289e HGB und der EU-Taxonomieverordnung und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie der in Abschnitt „EU-Taxonomie-Verordnung“ der nichtfinanziellen Konzernklärung dargestellten Auslegung durch die gesetzlichen Vertreter aufgestellt worden ist. Wir geben kein Prüfungsurteil zu den in der nichtfinanziellen Konzernklärung genannten externen Dokumentationsquellen oder Expertenmeinungen ab.

### Verwendungsbeschränkung für den Vermerk

Wir weisen darauf hin, dass die Prüfung für Zwecke der Gesellschaft durchgeführt wurde und der Vermerk nur zur Information der Gesellschaft über das Ergebnis der Prüfung bestimmt ist. Folglich ist er möglicherweise für einen anderen als den vorgenannten Zweck nicht geeignet. Somit ist der Vermerk nicht dazu bestimmt, dass Dritte hierauf gestützt (Vermögens-)Entscheidungen treffen. Unsere Verantwortung besteht allein der Gesellschaft gegenüber. Dritten gegenüber übernehmen wir dagegen keine Verantwortung. Unser Prüfungsurteil ist in dieser Hinsicht nicht modifiziert.

Köln, den 13. März 2024

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Theres Schäfer  
Wirtschaftsprüferin



ppa. Thomas Groth

# Versicherung der gesetzlichen Vertreter

## Bilanzzeit

„Wir versichern nach bestem Wissen und Gewissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt wird, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im jetzt laufenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Bochum, den 28. Februar 2024



Rolf Buch  
(CEO)



Arnd Fittkau  
(CRO)



Philip Grosse  
(CFO)



Daniel Riedl  
(CDO)



Ruth Wehrhahn  
(CHRO)

# Berichterstattung nach EPRA

Die Vonovia SE ist seit 2013 Mitglied der EPRA. Die namensgebende European Public Real Estate Association ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel und vertritt die Interessen börsennotierter europäischer Immobilienunternehmen. Sie sieht ihre Aufgabe darin, das Verständnis für Investitionsmöglichkeiten in börsennotierte Immobilien-gesellschaften in Europa als Alternative zu klassischen Anlagewerten zu erweitern.

Zur besseren Vergleichbarkeit der Immobiliengesellschaften und zur Präsentation immobilienwirtschaftlicher Besonderheiten hat die EPRA einen Rahmen für eine standardisierte Berichterstattung über die IFRS hinaus geschaffen.

Vonovia berichtet die EPRA-Kennzahlen entsprechend der EPRA-Empfehlungen (Best Practice Recommendations, BPR). Die EPRA-Kennzahlen werden von Vonovia nur teilweise als Steuerungskennzahlen verwendet und werden daher außerhalb des Lageberichts dargestellt. Sie stellen Non-GAAP-Measures oder auch APMs (Alternative Performance Measures) dar.

Wir weisen darauf hin, dass sich die EPRA-BPR grundsätzlich sowohl auf Wohnimmobilien- als auch auf Gewerbeimmobilienunternehmen beziehen. Vonovia ist hingegen fast ausschließlich im Bereich Wohnen aktiv. Das Geschäftsmodell von Vonovia basiert auf der Entwicklung und dem Bau neuer Wohnungen für den Eigenbestand wie für den Verkauf, der Vermietung von Wohnraum, auf dem Angebot von wohnungsnahen Dienstleistungen sowie auf dem Verkauf von Wohnungen. Im Gegensatz zu Unternehmen mit einem Gewerbeimmobilien-Portfolio und somit einer relativ geringen Anzahl von Objekten umfasst das Portfolio von Vonovia eine Vielzahl von relativ homogenen Wohneinheiten. Der Ausweis einer Reihe von Informationen, die von den EPRA-BPR empfohlen werden und insbesondere auf einzelne bedeutsame Objekte abzielen, ist deshalb für ein auf Wohnimmobilien spezialisiertes Unternehmen nicht sinnvoll.

Bezogen auf den aktuellen Immobilienbestand wird aus diesem Grund auf den Ausweis einer Übersicht zu Mietvertragslaufzeiten (in der Regel sind die Mietverträge unbefristet), der geschätzten Marktmiete bei Mietauslauf und der zehn größten Mieter bezogen auf die Mieteinnahmen verzichtet.

Im Segment Development werden fast ausschließlich Wohneinheiten erstellt. Weitere Informationen zum Segment Development können dem Kapitel [→ Portfolio im Developmentgeschäft](#) entnommen werden.

## EPRA-Kennzahlen im Überblick

in Mio. €		2022*	2023	Veränderung in %	
<b>EPRA-Performance Kennzahlen</b>	<b>Definition</b>	<b>Zielsetzung</b>			
EPRA-Überschuss (EPRA Earnings)	Ergebnis des operativen Geschäfts.	Wesentliche Kennzahl zur Bestimmung des operativen Ergebnisses. Indikation, inwieweit aktuelle Dividendenzahlungen durch das operative Ergebnis gedeckt sind.	1.801,5	1.465,3	-18,7
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	Wertbestimmung unter der Annahme, dass niemals Immobilien verkauft werden. Repräsentiert den Vermögenswert, der erforderlich wäre, das Unternehmen neu aufzubauen.		57.426,9	48.198,0	-16,1
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	Wertbestimmung unter der Annahme, dass An- und Verkauf von Immobilien stattfinden. Ein Teil der latenten Steuern wird hierdurch unvermeidbar realisiert werden.	Die EPRA NAV-Kennzahlen nehmen ausgehend vom IFRS Eigenkapitalanpassungen vor, um den Stakeholdern eine möglichst klare Information bzgl. des Marktwerts des Vermögens und der Schulden eines Immobilienunternehmens unter verschiedenen Szenarien bereitzustellen.	45.744,5	38.140,9	-16,6
EPRA Net Disposal Value (NDV)	Bestimmung des Eigenkapitalwerts in einem Verkaufsszenario. Latente Steuern, Finanzierungsinstrumente und weitere Anpassungen werden zum Marktwert angesetzt, unter Berücksichtigung der resultierenden Steuereffekte.		34.669,5	27.252,4	-21,4
EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA Net Initial Yield) in %	Annualisierte Mieteinnahmen basierend auf dem Bestand zum Bilanzstichtag abzüglich nicht umlegbarer Objektkosten, bezogen auf den Marktwert der Immobilien erhöht um die Erwerbsnebenkosten.	Vergleichbarer Maßstab zur Portfoliobewertung. Dieser Maßstab soll Investoren eine Hilfestellung zur Beurteilung der Bewertung unterschiedlicher Portfolios geben.	2,7	3,1	0,4 pp
EPRA Topped Up Nettoanfangsrendite (EPRA Topped Up Net Initial Yield) in %	Anpassung der EPRA-Nettoanfangsrendite in Bezug auf die Gewährung von mietfreien Zeiten (oder andere noch nicht ausgelaufene Mietanreize wie zeitlich begrenzte Mietreduktionen oder Staffelmieten).		2,7	3,2	0,5 pp
EPRA Leerstandsquote (EPRA Vacancy rate) in %	Geschätzte Marktmiete der leer stehenden Einheiten in Bezug zur geschätzten Marktmiete des gesamten Portfolios.	„Reiner“ Maßstab für die leer stehenden Einheiten (in %) basierend auf der geschätzten Marktmiete.	2,0	1,9	-0,1 pp
EPRA Kostenquote (EPRA Cost Ratio) inkl. direkte Leerstandskosten in %	Verwaltungs- und operative Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten) bezogen auf die Bruttomieteinnahmen.	Wesentliche Kennzahl zur Messung von Veränderungen der Kosten der Gesellschaft.	25,1	22,4	-2,7 pp
EPRA Kostenquote (EPRA Cost Ratio) exkl. direkte Leerstandskosten in %	Verwaltungs- und operative Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten) bezogen auf die Bruttomieteinnahmen.		24,1	21,3	-2,8 pp
EPRA LTV in %	Verbindlichkeiten bezogen auf den Verkehrswert der Immobilien.	Kennzahl zur Bestimmung des prozentualen Anteils der Verbindlichkeiten bezogen auf den Wert der Immobilien.	45,8	48,4	2,6 pp

\* Vorjahr angepasst.

## EPRA Überschuss (EPRA Earnings)

Der EPRA-Überschuss ist ein Maß für das operative Ergebnis. Er gibt eine Indikation, inwieweit die aktuelle Dividendenzahlung durch das operative Ergebnis gedeckt ist. Ausgehend vom Periodenergebnis erfolgen Anpassungen um ergebniswirksame Wertveränderungen des Vermögens und der Schulden sowie Bereinigungen von Verkaufseffekten und von Kosten für Akquisitionen/Integrationen.

Der EPRA-Überschuss lag 2023 um 18,7 % unter dem Vorjahreswert.

Als unternehmensspezifische Anpassungen werden Ergebnisbeiträge aus den Segmenten Development und Recurring Sales aufgenommen. Außerdem werden aperiodische und einmalige Zinsaufwendungen, Abschreibungen, sonstige Sondereinflüsse sowie Steuern, die keinen laufenden Ertragsteuern entsprechen, eliminiert. Nach Anpassung von At-equity-Effekten ergibt sich der angepasste Überschuss. Dieser entspricht dem Group FFO, der gegenüber dem Vorjahr um 9,1 % zurückging.

Da zu den Berichtszeitpunkten keine verwässernden Finanzinstrumente bestehen, stimmt der unverwässerte EPRA Überschuss mit dem verwässerten überein.

in Mio. €	2022*	2023	Veränderung in %
<b>Periodenergebnis IFRS</b>	-669,4	-6.756,2	>100
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	94,6	148,1	56,6
<b>Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>	<b>-574,8</b>	<b>-6.608,1</b>	<b>&gt;100</b>
Wertveränderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und Wertminderungen	1.725,2	10.770,3	>100
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-138,4	-78,1	-43,6
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	-127,5	-49,4	-61,3
Vertriebskosten	55,9	69,3	24,0
Steuern auf das Vertriebsergebnis	131,5	38,5	-70,7
Wertminderung Goodwill	954,3	138,2	-85,5
Wertveränderungen von Finanzinstrumenten und verbundenen Abschlusskosten	-129,2	-62,9	-51,3
Akquisitionskosten	113,2	70,0	-38,2
Latente Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	-208,7	-2.822,5	>100
<b>EPRA Überschuss (EPRA earnings)</b>	<b>1.801,5</b>	<b>1.465,3</b>	<b>-18,7</b>
<b>EPRA Überschuss (EPRA earnings) pro Aktie in €**</b>	<b>2,26</b>	<b>1,80</b>	<b>-20,4</b>
Anpassung Development	89,9	13,2	-85,3
Anpassung Recurring Sales	135,1	63,4	-53,1
Anpassung sonstige Sondereinflüsse	14,2	77,9	>100
Anpassung Abschreibungen	124,1	187,1	50,8
Anpassung aperiodischer/einmaliger Zinsaufwand	-109,0	-107,5	-1,4
Anpassung Steuern auf das Vertriebsergebnis und sonstige/aperiodische Steuern	-89,2	26,6	-
Anpassung at-equity	15,0	75,7	>100
<b>Angepasster Überschuss (Group FFO)</b>	<b>1.981,6</b>	<b>1.801,6</b>	<b>-9,1</b>

\* Vorjahr angepasst.

\*\* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

## EPRA NAV-Kennzahlen

Die EPRA NAV-Kennzahlen nehmen ausgehend vom IFRS-Eigenkapital Anpassungen vor, um den Stakeholdern eine möglichst klare Information bzgl. des Marktwertes des Vermögens und der Schulden eines Immobilienunternehmens unter verschiedenen Szenarien bereitzustellen.

Der EPRA Net Reinstatement Value (NRV) wird ermittelt unter der Annahme, dass niemals Immobilien verkauft werden. Er repräsentiert den Vermögenswert, der erforderlich wäre, das Unternehmen neu aufzubauen. Das Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia wird dabei um die latenten Steuern auf das Immobilienvermögen und um den Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente nach Berücksichtigung latenter Steuern adjustiert. Außerdem werden die Erwerbsnebenkosten, die bei der Immobilienbewertung in Abzug gebracht wurden, wieder hinzugerechnet. Ein Fair Value für immaterielle Vermögenswerte wird nicht angesetzt. Ein zusätzlicher, nicht bilanzieller Wertbeitrag aus der Development und Value-add-Plattform findet somit im NRV keine Berücksichtigung.

Die Ermittlung des EPRA NTA (Net Tangible Assets) erfolgt unter der Annahme, dass An- und Verkauf von Immobilien stattfinden. Ein Teil der latenten Steuern auf das Immobilien-

vermögen wird somit durch Verkäufe unvermeidbar realisiert werden. Bei Vonovia sind die Portfoliocluster Recurring Sales, Non-core, MFH Sales sowie der Bestand in Österreich, nicht dem langfristig gehaltenen Immobilienbestand zuzuordnen. Die latenten Steuern auf diese Portfolios werden proportional zu den Verkehrswerten bestimmt und reduzieren die insgesamt angesetzten latenten Steuern. Auf den Ausweis der anteiligen Erwerbsnebenkosten für das auf Dauer im Bestand gehaltene Portfolio wird verzichtet. Der Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente nach Berücksichtigung latenter Steuern wird bereinigt und die immateriellen Vermögenswerte (Goodwill und sonstiges immaterielles Vermögen) werden vollständig eliminiert.

Der EPRA Net Disposal Value (NDV) bestimmt den Wert des Eigenkapitals in einem Verkaufsszenario. Die Zeitwerte der latenten Steuern und der Finanzierungsinstrumente werden, wie im IFRS Eigenkapital berücksichtigt, realisiert. Der Goodwill wird eliminiert und die festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten werden zum Marktwert, unter Berücksichtigung der resultierenden Steuereffekte, angesetzt.

In den nachstehenden Tabellen sind die NAV-Kennzahlen zum Stichtag 31. Dezember 2023 und zum entsprechenden Vorjahr aufgeführt.

31.12.2023 (in Mio. €)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>	<b>25.682,7</b>	<b>25.682,7</b>	<b>25.682,7</b>
Latente Steuern auf Investment Properties	16.741,3	13.895,3	-
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	-13,4	-13,4	-
Goodwill	-	-1.391,7	-1.391,7
Immaterielle Vermögenswerte	-	-32,0	-
Fair Value finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	2.961,5
Erwerbsnebenkosten	5.787,4	-	-
<b>NAV</b>	<b>48.198,0</b>	<b>38.140,9</b>	<b>27.252,4</b>
Anzahl Aktien verwässert (Mio.)	814,6	814,6	814,6
<b>NAV pro Aktie (in €)</b>	<b>59,16</b>	<b>46,82</b>	<b>33,45</b>

31.12.2022 (in Mio. €)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>	<b>31.331,5</b>	<b>31.331,5</b>	<b>31.331,5</b>
Latente Steuern auf Investment Properties	19.719,8	16.190,0	-
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	-117,5	-117,5	-
Goodwill	-	-1.529,9	-1.529,9
Immaterielle Vermögenswerte	-	-129,6	-
Fair Value finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	4.867,9
Erwerbsnebenkosten	6.493,1	-	-
<b>NAV</b>	<b>57.426,9</b>	<b>45.744,5</b>	<b>34.669,5</b>
Anzahl Aktien verwässert (Mio.)	795,8	795,8	795,8
<b>NAV pro Aktie (in €)</b>	<b>72,16</b>	<b>57,48</b>	<b>43,56</b>

\* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

### EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA Net Initial Yield)

Die EPRA-Nettoanfangsrendite zeigt das Verhältnis der annualisierten Mieterträge abzüglich nicht umlegbarer Objektkosten (annualisierte Netto-Mieterträge) zu den Brutto-Verkehrswerten der Immobilien. Dabei werden die Verkehrswerte um die Erwerbsnebenkosten erhöht.

Bei der Topped-up-Nettoanfangsrendite werden die Vermietungsanreize in den annualisierten Netto-Mieterträgen eliminiert. Für ein auf Wohnimmobilien spezialisiertes Unternehmen sind die Vermietungsanreize nur von geringer Bedeutung.

Die EPRA Nettoanfangsrendite steigt von 2,7 % in 2022 auf 3,1 % in 2023. Der Anstieg ist sowohl auf gestiegene annualisierte Netto-Mieterträge als auch auf geringere Verkehrswerte zurückzuführen.

in Mio. €	2022	2023	Veränderung in %
<b>Verkehrswert des Immobilienportfolios (netto)*</b>	<b>89.971,9</b>	<b>79.792,2</b>	<b>-11,3</b>
Erwerbsnebenkosten	6.493,1	5.787,4	-10,9
<b>Verkehrswert des Immobilienportfolios (brutto)</b>	<b>96.465,0</b>	<b>85.579,6</b>	<b>-11,3</b>
Annualisierte Mieterträge	3.202,3	3.291,8	2,8
Nicht umlegbare Objektkosten insgesamt	-618,4	-597,0	-3,5
<b>Annualisierte Nettomieterträge</b>	<b>2.583,9</b>	<b>2.694,8</b>	<b>4,3</b>
Anpassungen für Vermietungsanreize	4,2	2,6	-38,1
<b>Topped-up annualisierte Nettomieterträge</b>	<b>2.588,1</b>	<b>2.697,4</b>	<b>4,2</b>
<b>EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA net initial yield) in %</b>	<b>2,7</b>	<b>3,1</b>	<b>0,4 pp</b>
<b>EPRA Topped Up Nettoanfangsrendite (EPRA Topped Up net initial yield) in %</b>	<b>2,7</b>	<b>3,2</b>	<b>0,5 pp</b>

\* Verkehrswerte der bebauten Grundstücke exkl. IFRS 16, Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte, Pflege und betreutes Wohnen.

### EPRA Leerstandsquote (ERPRVA Vacancy Rate)

Die Berechnung der EPRA Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis der geschätzten Marktmiete der leerstehenden Wohnimmobilien zur geschätzten Marktmiete des Wohnimmobilienportfolios, d.h. die im Lagebericht dargestellte

Leerstandsquote wird mit der Marktmiete der Wohnimmobilien bewertet.

Zum Jahresende 2023 war unser Wohnungsbestand wiederum nahezu voll vermietet. Die EPRA Leerstandsquote ging auf 1,9 % zurück (Vorjahr: 2,0 %).

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023	Veränderung in %
Marktmiete der leerstehenden Wohnungen	66,9	66,9	-
Marktmiete des Wohnimmobilienportfolios	3.398,1	3.512,5	3,4
<b>EPRA Leerstandsquote (EPRA vacancy rate) in %</b>	<b>2,0</b>	<b>1,9</b>	<b>-0,1 pp</b>

### EPRA Kostenquote (EPRA Cost Ratio)

Als Verhältnis von EPRA-Kosten zu Bruttomieteinnahmen gibt die EPRA Kostenquote eine Aussage zur Kosteneffizienz eines Immobilienunternehmens. Die EPRA Kostenquote wird

inklusive und exklusive direkter Leerstandskosten ausgewiesen. Im Jahr 2023 hat sich die EPRA Kostenquote um 2,7 Prozentpunkte (inkl. direkter Leerstandskosten) bzw. 2,8 Prozentpunkte (exkl. direkter Leerstandskosten) ggü. dem Vorjahr verringert.

in Mio. €	2022*	2023	Veränderung in %
Operative Kosten Rental	488,5	425,5	-12,9
Aufwendungen für Instandhaltung	443,9	426,2	-4,0
Adjusted EBITDA Value-add	-126,7	-105,5	-16,7
Zwischengewinne/-verluste	-4,7	-17,7	>100
<b>EPRA Kosten (inkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>801,0</b>	<b>728,5</b>	<b>-9,1</b>
Direkte Leerstandskosten	-33,4	-34,5	3,3
<b>EPRA Kosten (exkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>767,6</b>	<b>694,0</b>	<b>-9,6</b>
<b>Bruttomieteinnahmen</b>	<b>3.186,7</b>	<b>3.253,4</b>	<b>2,1</b>
<b>EPRA Kostenquote (EPRA Cost ratio) inkl. direkte Leerstandskosten in %</b>	<b>25,1</b>	<b>22,4</b>	<b>-2,7 pp</b>
<b>EPRA Kostenquote (EPRA Cost ratio) exkl. direkte Leerstandskosten in %</b>	<b>24,1</b>	<b>21,3</b>	<b>-2,8 pp</b>

Kosten werden nur im Zusammenhang mit selbsterstellten substanzwahrenden/wertschaffenden Investitionen aktiviert.

\* Vorjahr angepasst.

### EPRA LTV

Ziel des EPRA LTV ist es, den Verschuldungsgrad des Eigenkapitals eines Immobilienunternehmens zu beurteilen. Hierzu werden die Netto Schulden nach EPRA Definition den gesamten Vermögenswerten gegenübergestellt.

Der Ausweis des EPRA LTV erfolgt ohne eine Darstellung auf Basis einer proportionalen Konsolidierung von nicht vollkonsolidierten Unternehmen.

Der EPRA LTV steigt von 45,8 % in 2022 auf 48,4 % in 2023. Einem Rückgang der Netto Schulden steht hierbei ein überproportionaler Rückgang der Vermögenswerte gegenüber.

in Mio. €	2022	2023	Veränderung in %
Darlehen	16.937,0	17.660,6	4,3
Commercial paper		500,0	-
Hybridkapital	-	-	-
Unternehmensanleihen	27.822,2	24.558,5	-11,7
Fremdwährungsderivate	-	-	-
Netto Verbindlichkeiten	-	-	-
Selbst genutzte Immobilien (Schulden)	-	-	-
Kurzfristige Einlagen (Eigenkapitalcharakter)	-	-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-1.302,4	-1.374,4	5,5
<b>Netto Schulden</b>	<b>43.456,8</b>	<b>41.344,7</b>	<b>-4,9</b>
Selbst genutzte Immobilien	285,8	221,7	-22,4
Investment Properties	92.300,1	81.120,3	-12,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	70,8	313,1	>100
Immobilien im Bau befindlich*	-	-	-
Immaterielle Vermögenswerte	129,6	32,0	-75,3
Netto Forderungen	769,9	2.468,6	-
Finanzielle Vermögenswerte	1.357,2	1.293,9	-4,7
<b>Vermögenswerte gesamt</b>	<b>94.913,4</b>	<b>85.449,6</b>	<b>-10,0</b>
<b>EPRA LTV in %</b>	<b>45,8</b>	<b>48,4</b>	<b>2,6 pp</b>

\* Enthalten in Investment Properties.

### Immobilienbezogene Investitionen

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die im Geschäftsjahr getätigten immobilienbezogenen Investitionen der Gesellschaft.

Die Investitionen in den Neubau gingen in 2023 um 52,0 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Beim Bestandsportfolio wurden die Investitionen um 34,3 % reduziert.

in Mio. €	2022	2023	Veränderung in %
Akquisitionen	354,7	6,5	-98,2
Neubau*	607,1	291,2	-52,0
Bestandsportfolio	1.248,9	820,5	-34,3
Zusätzlich vermietbare Fläche	-	-	-
Ohne zusätzlich vermietbare Fläche	1.248,9	820,5	-34,3
Sonstige	-	-	-
<b>Immobilienbezogene Investitionen</b>	<b>2.210,7</b>	<b>1.118,2</b>	<b>-49,4</b>

\* Inkl. Aufstockungen.

### Like-for-like-Mietsteigerungen

Die Mietsteigerung like-for-like stellt die Mietsteigerung des Wohnungsportfolios dar, das zwölf Monate vorher bereits im Bestand von Vonovia und zum Berichtsstichtag vermietet war. Portfolioveränderungen in diesem Zeitraum werden bei der Ermittlung der Mietsteigerung like-for-like nicht berücksichtigt.

In allen Portfolio Clustern konnte eine deutliche like-for-like Mietsteigerung erzielt werden. Auch in den Regionalmärkten lagen die like-for-like Mietsteigerungen zwischen 2,0 % und 4,5 %.

Die nachstehenden Tabellen geben einen Überblick über die like-for-like-Mietsteigerungen im Wohnimmobilienportfolio der Gesellschaft:

31.12.2023	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Ist-Miete Wohnen like-for-like*		
			31.12.2022 (p. a. in Mio. €)	31.12.2023 (p. a. in Mio. €)	Veränderung (in %)
Strategic	412.436	25.230	2.218,8	2.291,3	3,3
Urban Quarters	333.658	20.220	1.774,1	1.832,6	3,3
Urban Clusters	78.778	5.010	444,8	458,6	3,1
Recurring Sales	26.290	1.802	158,4	162,6	2,6
MFH Sales	22.147	1.403	152,6	156,3	2,4
Non Core	14.344	803	62,6	64,4	2,8
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>475.217</b>	<b>29.238</b>	<b>2.592,4</b>	<b>2.674,6</b>	<b>3,2</b>
Vonovia Schweden	37.959	2.707	316,2	330,1	4,4
Vonovia Österreich	19.735	1.461	90,8	94,0	3,5
<b>Gesamt</b>	<b>532.911</b>	<b>33.406</b>	<b>2.999,5</b>	<b>3.098,6</b>	<b>3,3</b>

\* Der zugrunde liegende Wohnungsbestand hat einen Verkehrswert in Höhe von 74.482,5 Mio. €.

Regionalmarkt	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Ist-Miete Wohnen like-for-like*		
			31.12.2022 (p. a. in Mio. €)	31.12.2023 (p. a. in Mio. €)	Veränderung (in %)
Berlin	141.530	8.466	744,8	770,6	3,5
Rhein-Main-Gebiet	35.516	2.248	246,0	252,0	2,4
Südliches Ruhrgebiet	41.736	2.577	211,8	219,9	3,8
Rheinland	30.937	2.034	194,8	199,9	2,6
Dresden	43.846	2.540	202,3	208,0	2,8
Hamburg	19.731	1.243	117,3	120,6	2,8
Hannover	21.634	1.363	117,9	121,5	3,1
Kiel	24.693	1.421	120,9	126,3	4,5
München	10.263	665	72,6	75,7	4,2
Stuttgart	12.976	817	84,6	87,1	3,0
Nördliches Ruhrgebiet	23.821	1.469	111,0	113,9	2,6
Leipzig	13.847	912	70,6	72,5	2,6
Bremen	11.523	701	54,7	56,3	2,9
Westfalen	9.248	605	50,2	52,2	4,0
Freiburg	4.011	273	26,9	27,7	2,9
Sonstige Strategische Standorte	26.645	1.689	148,0	152,2	2,9
<b>Gesamt strategische Standorte DE</b>	<b>471.957</b>	<b>29.023</b>	<b>2.574,6</b>	<b>2.656,3</b>	<b>3,2</b>
Non-Strategic Standorte	3.260	215	17,9	18,2	2,0
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>475.217</b>	<b>29.238</b>	<b>2.592,4</b>	<b>2.674,6</b>	<b>3,2</b>
Vonovia Schweden	37.959	2.707	316,2	330,1	4,4
Vonovia Österreich	19.735	1.461	90,8	94,0	3,5
<b>Gesamt</b>	<b>532.911</b>	<b>33.406</b>	<b>2.999,5</b>	<b>3.098,6</b>	<b>3,3</b>

\* Der zugrunde liegende Wohnungsbestand hat einen Verkehrswert in Höhe von 74.482,5 Mio. €.

# Glossar

## **Adjusted EBT**

Das Adjusted EBT ist ab 2024 die führende Rentabilitätssteuerungskennzahl des Konzerns. Es wird ausgehend vom Periodenergebnis nach IFRS auf das Ergebnis vor Steuern (EBT) übergeleitet. Dieses EBT wird bereinigt um die Sondereffekte in der bisher bestehenden Definition (periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende oder betriebsatypische Sachverhalte). Zudem wird das Nettofinanzergebnis um unregelmäßig wiederkehrende, nicht cash-relevante sowie finanzmathematische Bewertungssachverhalte bereinigt. Die weiteren Bereinigungen um Effekte aus der IAS-40-Bewertung, um außerordentliche Abschreibungen, Sonstiges (Ergebnis Non Core/Sonstiges), das Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen sowie Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien führen zu einem Adjusted EBT des Konzerns.

## **Adjusted EBITDA Development**

Das Adjusted EBITDA Development beinhaltet den Rohertrag aus den Developmentaktivitäten der to-sell-Projekte (Erlöse der veräußerten Developmentprojekte, die Mieterlöse abzüglich der Herstellkosten) abzüglich der operativen Kosten des Segments Development.

## **Adjusted EBITDA Recurring Sales**

Das Adjusted EBITDA Recurring Sales stellt den erzielten Erlösen aus Wohnungsprivatisierung die entsprechenden Verkehrswertabgänge der veräußerten Vermögenswerte gegenüber und bringt zudem die zugehörigen Verkaufskosten in Abzug. Um einen periodengerechten Ausweis von Gewinn und Umsatz und damit einer Verkaufsmarge zu zeigen, ist es erforderlich, die nach IFRS 5 bewerteten Verkehrswertabgänge um realisierte/unrealisierte Wertveränderungen zu bereinigen.

## **Adjusted EBITDA Rental**

Das Adjusted EBITDA Rental wird errechnet, indem die operativen Kosten des Segments Rental und die Aufwendungen für Instandhaltung von den im Segment Rental erfassten Mieteinnahmen abgezogen werden.

## **Adjusted EBITDA Total (Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen)**

Das Adjusted EBITDA Total ist das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen (einschließlich der Erträge aus übrigen operativen Beteiligungen und Zwischengewinnen/-verlusten), das um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte und um den Nettoertrag aus Bewertungen für Investment Properties bereinigt wurde. Sondereinflüsse beinhalten die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozessentwicklung, Akquisitionsprojekte, Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt), Aufwendungen für die Vorbereitung des Börsengangs sowie Aufwendungen für Altersteilzeit und Abfindungszahlungen. Das Adjusted EBITDA Total ist die Summe aus Adjusted EBITDA Rental, Adjusted EBITDA Value-add, Adjusted EBITDA Recurring Sales und Adjusted EBITDA Development.

## **Adjusted EBITDA Value-add**

Das Adjusted EBITDA Value-add wird errechnet, indem die operativen Kosten von den Erlösen des Segments abgezogen werden.

## **COSO**

Das Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) ist eine privatwirtschaftliche US-Organisation. Sie wurde 1985 gegründet. 1992 hat COSO einen von der SEC anerkannten Standard für interne Kontrollen, das COSO-Modell, veröffentlicht. Damit wurde eine Basis für die Dokumentation, Analyse und Gestaltung von internen Kontrollsystemen geschaffen. 2004 erfolgte eine Weiterentwicklung des Modells und das COSO Enterprise Risk Management Framework wurde veröffentlicht. Es dient seither der Strukturierung und Entwicklung von Risikomanagementsystemen.

## **Covenants**

Auflagen in Kreditverträgen oder Anleihebedingungen, die in die Zukunft gerichtete Verpflichtungen des Kreditnehmers oder Anleiheschuldners zu einem bestimmten Tun oder Unterlassen beinhalten.

### **EPRA-Kennzahlen**

Hinsichtlich der Erläuterung der EPRA-Kennzahlen verweisen wir auf das Kapitel → **Berichterstattung nach EPRA**.

### **EPRA NTA**

Die NTA-Darstellung gemäß EPRA-Definition hat das Ziel, den Nettoinventarwert in einem langfristig orientierten Geschäftsmodell auszuweisen. NTA steht für Net Tangible Assets. Das Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia wird dabei um latente Steuern bezogen auf das Bestandsportfolio sowie den Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente unter Berücksichtigung latenter Steuern bereinigt. Darüber hinaus werden der bilanzielle Goodwill und sonstige immaterielle Vermögenswerte in Abzug gebracht.

### **European Public Real Estate Association (EPRA)**

Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel und vertritt die Interessen börsennotierter europäischer Immobilienunternehmen. Sie sieht ihre Aufgabe darin, das Verständnis für Investitionsmöglichkeiten in börsennotierte Immobilien-gesellschaften in Europa als Alternative zu klassischen Anlagewerten zu erweitern. EPRA ist ein eingetragenes Markenzeichen der European Public Real Estate Association.

### **Fair Value (Zeit-/Verkehrswert)**

Relevant ist der Fair Value insbesondere bei der Bewertung gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Der Fair Value ist der Betrag, zu dem vertragswillige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu erwerben.

### **GAV**

Der Gross Asset Value (GAV) ist der Bruttoinventarwert der bilanzierten Immobilienanlagen. Dieser setzt sich zusammen aus den selbstgenutzten Immobilien, den Investment Properties inklusive Development to hold, den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten sowie dem Bereich Development to sell. In letzteren fließen sowohl Immobilien mit abgeschlossenem Kaufvertrag als auch solche mit Verkaufsabsicht – das heißt noch ohne abgeschlossenen Kaufvertrag – mit ein.

### **Group FFO**

Der Group FFO stellt die nachhaltige Ertragskraft des operativen Geschäfts dar und war bis zum Jahresende 2023 bedeutsame Steuerungskennzahl des Konzerns. Neben den Adjusted EBITDAs der Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development werden im Group FFO die wiederkehrenden, laufenden Nettozinsaufwendungen aus originären Finanzinstrumenten sowie laufende Ertragsteuern und Konsolidierungseffekte berücksichtigt. Die Kennzahl wird nicht auf Basis einer besonderen internationalen Rechnungslegungsvorschrift ermittelt, sondern ist als Ergänzung zu den anderen gemäß IFRS ermittelten Ergebniskennzahlen zu sehen.

### **ICR (Interest Coverage Ratio)**

Die Interest Coverage Ratio (Zinsdeckungsgrad) gibt das Verhältnis Adjusted EBITDA Total zum Zinszahlungssaldo an.

### **Instandhaltung**

Instandhaltung umfasst die Maßnahmen, die erforderlich sind, während der Nutzungsdauer der Immobilie den bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern und die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkungen entstandenen baulichen und sonstigen Mängel zu beseitigen.

### **Leerstandsquote**

Anzahl leerstehender Wohneinheiten bezogen auf den gesamten eigenen Wohnungsbestand in Prozent. Gezählt werden die Leerstände zum jeweiligen Monatsende.

### **LTV-Ratio (Loan-to-Value-Ratio)**

LTV-Ratio bezeichnet den Finanzschuldendeckungsgrad. Er stellt das Verhältnis der originären Finanzverbindlichkeiten gemäß IFRS, abzüglich Fremdwährungseffekte, Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente abzüglich erhaltene Anzahlungen Development (zeitraumbezogen), Forderungen aus Verkäufen und Vorräten, zuzüglich Kaufpreise für ausstehende Ankäufe zur Summe der Verkehrswerte des Immobilienbestands, Verkehrswerte der in Bau befindlichen Developmentprojekte/Grundstücke sowie Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten (zeitraumbezogen) zuzüglich Verkehrswerte ausstehender Ankäufe und Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen sowie Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften dar.

### **MFH Sales**

Im Rahmen der Segmentberichterstattung wird zusätzlich das nicht steuerungsrelevante Geschäftssegment Sonstiges ausgewiesen. Dieses beinhaltet den Verkauf von gering rentierlichen Mehrfamilienhäusern (MFH Sales).

### **Mieteinnahmen**

Mieteinnahmen sind der aktuelle Bruttoertrag für vermietete Wohneinheiten gemäß den jeweiligen Mietverträgen vor Abzug nicht übertragbarer Betriebskosten. In den Mieteinnahmen der österreichischen Immobilienbestände sind zusätzlich EVB-Beiträge (Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge) berücksichtigt. Die Mieteinnahmen der Bestände in Schweden stellen Inklusivmieten dar, das heißt, Betriebs- und Heizkosten sind in den Mieteinnahmen enthalten.

### **Modernisierungsmaßnahmen**

Modernisierungsmaßnahmen sind nachhaltig und langfristig wertsteigernde Investitionen in den Wohnungs- und Gebäudebestand. Im Rahmen der energetischen Sanierung erfolgen sie typischerweise an der Gebäudehülle sowie an den Allgemeinflächen inklusive der Wärme- und Stromversorgung. Beispielhaft sind hier zu nennen: der Einbau von Heizungsanlagen, die Sanierung von Balkonen oder die nachträgliche Anbringung von Fertigteilbalkonen sowie die

Durchführung von Energiesparmaßnahmen wie z. B. der Einbau von Isolierglasfenstern und Wärmeschutzmaßnahmen wie z. B. Fassadendämmung, Dämmung der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke. Im Rahmen der Wohnungssanierung erfolgt eine Aufwertung – ggf. neben der Modernisierung der Wohnungselektrik – typischerweise durch den Einbau moderner bzw. barrierearmer Bäder, durch den Einbau neuer Türen und die Verlegung hochwertiger bzw. rutschfester Oberböden. Fallweise werden auch die Grundrisse an veränderte Wohnbedürfnisse angepasst.

### **Monatliche Ist-Miete**

Die monatliche Ist-Miete (in €/m<sup>2</sup>) ist der aktuelle Bruttoertrag pro Monat für vermietete Wohneinheiten gemäß den jeweiligen Mietverträgen zum jeweiligen Monatsende vor Abzug nicht übertragbarer Betriebskosten geteilt durch die Wohnfläche der vermieteten eigenen Wohneinheiten. In den Mieteinnahmen der österreichischen Immobilienbestände sind zusätzlich EVB-Beiträge (Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge) berücksichtigt. Die Mieteinnahmen der Bestände in Schweden stellen Inklusivmieten dar, das heißt, Betriebs- und Heizkosten sind in den Mieteinnahmen enthalten.

Die Ist-Miete wird häufig auch als Nettokaltmiete bezeichnet. Die Mietsteigerung like-for-like stellt die Mietsteigerung des Wohnungsportfolios dar, das zwölf Monate vorher bereits im Bestand von Vonovia und zum Berichtsstichtag vermietet war. Portfolioveränderungen in diesem Zeitraum werden bei der Ermittlung der Mietsteigerung like-for-like nicht berücksichtigt. Berücksichtigt man zudem die Mietsteigerung aus Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen, ergibt sich die organische Mietsteigerung.

### **Nachhaltigkeits-Performance-Index (Sustainability Performance Index (SPI))**

Index zur Messung der Leistung in nichtfinanziellen Themenbereichen. Das nachhaltige Handeln von Vonovia ist auf die identifizierten Top-Nachhaltigkeitsthemen, die im Nachhaltigkeits-Performance-Index gebündelt sind, ausgerichtet. Dabei wird der Kundenzufriedenheitsindex (CSI) in die Berechnung des Nachhaltigkeits-Performance-Index miteinbezogen. Der CSI wird in regelmäßigen Abständen durch systematische Kundenbefragungen eines externen Dienstleisters erhoben und bewertet die Wirksamkeit und Nachhaltigkeit unserer Dienstleistungen beim Kunden. Weitere Indikatoren im Nachhaltigkeits-Performance-Index sind die jährlich erzielte CO<sub>2</sub>-Einsparung im Gebäudebestand, die Energieeffizienz von Neubauten, der Anteil barrierearmer (Teil-)Modernisierungen an Neuvermietungen, die Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit sowie die Diversity im Top-Management.

### **Net Debt/EBITDA**

Die Kennzahl Net Debt/EBITDA gibt das Verhältnis des durchschnittlichen bereinigten Net Debt zum Adjusted EBITDA Total an.

### **Non Core**

Im Rahmen der Segmentberichterstattung wird zusätzlich das nicht steuerungsrelevante Geschäftssegment Sonstiges ausgewiesen. Dieses beinhaltet den rein opportunistischen Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non Core), die mittelfristig voraussichtlich unterdurchschnittliche Entwicklungspotenziale im Mietwachstum aufweisen und die im Verhältnis zum Gesamtportfolio und mit Blick auf zukünftige Akquisitionen eher peripher liegen.

### **Operating Free Cash-Flow**

Aufbauend auf dem Adjusted EBT wird auf einen Operativen Free Cash-Flow (OFCF) als führende Innenfinanzierungskennzahl übergeleitet. Dabei werden zum Adjusted EBT die planmäßigen Abschreibungen hinzuaddiert sowie der Liquiditätsbeitrag des Segments Recurring Sales und die Veränderung des Working Capital berücksichtigt. Die substanzwahrenden Investitionen sowie die Dividendenzahlungen an Konzernfremde sowie die Ertragsteuerzahlungen werden subtrahiert. Dieser Operating Free Cash-Flow zeigt die operative Leistungsfähigkeit zur Generierung von Zahlungsmittelüberschüssen und damit die Innenfinanzierungskraft.

### **Rating**

Bei einem Rating werden Schuldner oder Wertpapiere hinsichtlich ihrer Kreditwürdigkeit oder Kreditqualität nach Bonitätsgraden eingestuft. Die Einstufung wird in der Regel von sogenannten Rating-Agenturen vorgenommen.

### **Recurring Sales**

Das Segment Recurring Sales umfasst die regelmäßigen und nachhaltigen Verkäufe von einzelnen Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern aus unserem Bestand. Es beinhaltet nicht den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (MFH Sales/Non Core). Diese Verkäufe erfolgen rein opportunistisch und sind somit nicht Bestandteil unseres operativen Geschäfts im engeren Sinne. Diese Verkäufe werden daher im Segmentbericht unter Sonstiges ausgewiesen.

### **Verkehrswert-Step-up**

Der Verkehrswert-Step-up ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Erlös aus der Veräußerung einer Wohneinheit und ihrem Verkehrswert bezogen auf ihren Verkehrswert. Er zeigt den prozentualen Wertzuwachs für das Unternehmen bei der Veräußerung einer Wohneinheit vor weiteren Verkaufskosten.

### **Zahlungsmittelgenerierende Einheit (ZGE)**

Die zahlungsmittelgenerierende Einheit ist im Zusammenhang mit der Werthaltigkeitsprüfung eines Goodwills als kleinste Gruppe von Vermögensgegenständen definiert, die Mittelzu- und Mittelabflüsse unabhängig von der Nutzung anderer Vermögenswerte oder anderer Cash Generating Units (CGU) generiert.

# Finanzkalender

## **15. März 2024**

Veröffentlichung des Geschäftsberichts für das Jahr 2023

## **30. April 2024**

Veröffentlichung des 3-Monats-Zwischenberichts 2024

## **8. Mai 2024**

Hauptversammlung (virtuell)

## **2. August 2024**

Veröffentlichung des Halbjahres-Zwischenberichts 2024

## **6. November 2024**

Veröffentlichung des 9-Monats-Zwischenberichts 2024

### **Hinweis**

Der Geschäftsbericht erscheint in deutscher und in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Den Geschäftsbericht finden Sie auf der Internetseite unter [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de).

EPRA ist eine eingetragene Marke der European Public Real Estate Association.

### **Disclaimer**

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2023 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Finanzbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Vonovia SE dar.

# Kontakt

## Vonovia SE

Universitätsstraße 133  
44803 Bochum  
Tel. +49 234 314-0  
Fax +49 234 314-1314  
[info@vonovia.de](mailto:info@vonovia.de)  
[www.vonovia.com](http://www.vonovia.com)

## Ihre Ansprechpartner

### **Investor Relations**

Rene Hoffmann  
Leiter Investor Relations  
Tel. +49 234 314-1629  
Fax +49 234 314-2995  
E-Mail: [rene.hoffmann@vonovia.de](mailto:rene.hoffmann@vonovia.de)

### **Unternehmenskommunikation**

Klaus Markus  
Leiter Unternehmenskommunikation  
Tel. +49 234 314-1149  
Fax +49 234 314-1309  
E-Mail: [klaus.markus@vonovia.de](mailto:klaus.markus@vonovia.de)

### **Impressum**

Herausgeber:  
Der Vorstand der Vonovia SE

Konzept und Realisierung:  
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Übersetzung:  
EnglishBusiness AG, Hamburg

Fotografie:  
Catrin Moritz

Stand: März 2024  
© Vonovia SE, Bochum

Wohnungsbestand Vonovia gesamt

545.919

🇸🇪 Schweden

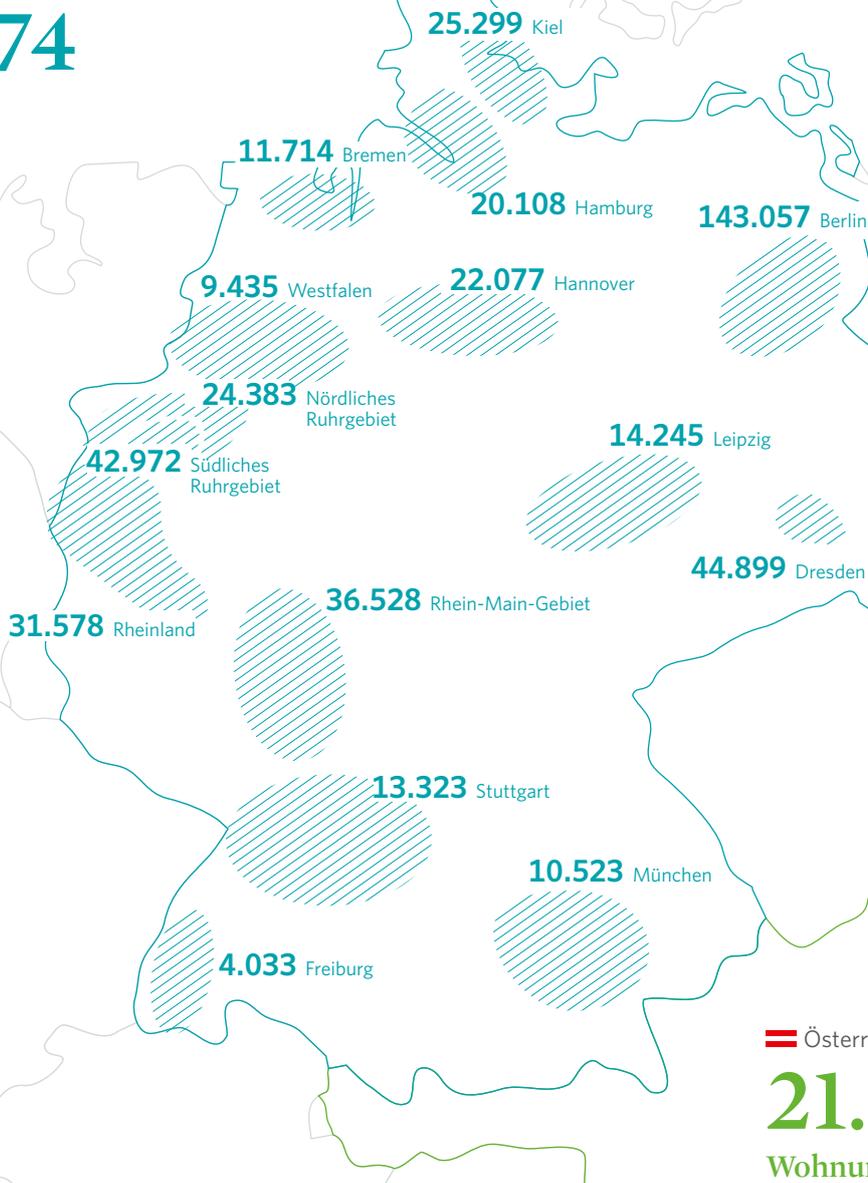
39.629

Wohnungen

🇩🇪 Deutschland

485.074

Wohnungen\*



\* Einschließlich 27.515 Wohneinheiten an Sonstigen strategischen Standorten und 3.385 Wohneinheiten an Non-strategic Standorten.

