

# Geschäftsbericht 2024

# Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	2020	2021	2022	2023	2024
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	1.909,8	2.254,4	2.606,1	2.583,8	2.625,1
Adjusted EBITDA Rental	1.554,2	1.778,5	2.254,3	2.401,7	2.385,7
Adjusted EBITDA Value-add	152,3	153,8	126,7	105,5	168,4
Adjusted EBITDA Recurring Sales	92,4	113,2	135,1	63,4	57,6
Adjusted EBITDA Development	110,9	185,4	90,0	13,2	13,4
Adjusted EBITDA der aufgegebenen Geschäftsbereiche	-	23,5	63,8	53,9	50,4
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)			1.997,3	1.866,2	1.799,6
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in €**			2,53	2,31	2,20
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten				1.730,2	1.633,6
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten pro Aktie in €**				2,12	1,99
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	3.719,8	7.393,8	-1.177,6	-10.651,2	-1.559,0
Ergebnis vor Steuern (EBT)	5.014,4	5.092,0	-604,6	-9.185,2	-603,4
Periodenergebnis	3.340,0	2.440,5	-669,4	-6.756,2	-962,3
Operating Free Cash-Flow			1.821,4	1.414,8	1.900,6
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	1.430,5	1.823,9	2.084,3	1.901,2	2.401,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.729,9	-19.115,8	938,2	-825,9	-187,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	402,6	18.125,0	-3.145,1	-961,0	-1.821,0
Gesamtsumme Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau*	1.935,9	2.185,6	2.266,3	1.527,0	1.601,0
davon Instandhaltungsleistungen	592,0	753,3	856,5	722,5	764,7
davon Modernisierung und Bestandsinvestitionen*	908,4	792,4	837,4	513,3	611,8
davon Neubau	435,5	639,9	572,4	291,2	224,5

Bilanzielle Kennzahlen/Financial Covenants in Mio. €	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Verkehrswert des Immobilienbestands	58.910,7	97.845,3	94.694,5	83.927,7	81.971,4
EPRA NTA	35.488,6	48.640,8	45.744,5	38.140,9	37.215,6
EPRA NTA pro Aktie in €***	58,78	62,63	57,48	46,82	45,23
LTV in %	39,4	45,4	45,1	47,3	47,7
Bereinigtes Net Debt/Adjusted EBITDA Total*			15,7x	15,6x	15,1x
ICR		5,8x	5,5x	4,0x	3,8x

Nichtfinanzielle Kennzahlen	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	489.709	636.507	621.303	617.343	613.153
davon eigene Wohnungen	415.688	565.334	548.524	545.919	539.753
davon Wohnungen Dritter	74.021	71.173	72.779	71.424	73.400
Durchschnittliche Fläche eigener Wohnungen im Berichtszeitraum (in Tsd. m <sup>2</sup> )	26.532	28.784	34.525	34.349	34.042
Durchschnittliche Anzahl eigener Wohnungen (Anzahl WE)	414.931	452.868	550.342	547.905	543.026
Instandhaltungsaufwand und substanzwahrende Investitionen (€/m <sup>2</sup> )	22,31	26,17	24,81	21,03	22,46
davon Instandhaltungsaufwand (€/m <sup>2</sup> )	12,10	13,01	12,86	12,41	13,82
davon substanzwahrende Investitionen (€/m <sup>2</sup> )	10,21	13,16	11,95	8,62	8,64
Anzahl erworbener Einheiten	1.711	155.145	969	63	-
Anzahl verkaufter Einheiten	3.677	6.965	19.760	3.838	7.654
davon Recurring Sales	2.442	2.803	2.710	1.590	2.470
davon Non Core/Sonstiges	1.235	4.162	17.050	2.248	5.184
Anzahl neu gebauter Einheiten*	2.088	2.200	3.749	2.460	3.747
davon für den eigenen Bestand*	1.442	1.373	2.071	1.332	1.276
davon für den Verkauf an Dritte*	646	827	1.678	1.128	2.471
Leerstandsquote in %	2,4	2,2	2,0	2,0	2,0
Monatliche Ist-Miete in €/m <sup>2</sup>		7,33	7,49	7,74	8,01
Mietsteigerung organisch in %		3,8	3,3	3,8	4,1
Nachhaltigkeits-Performance-Index in %****		109	103	111	104
CO <sub>2</sub> -Intensität in Deutschland in kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	39,5	38,4	33,0	31,7	31,2
Mitarbeiter, Anzahl (zum 31. Dezember)*	10.622	15.871	12.117	11.946	12.056

\* Geschäftszahlen 2020-2022 wie berichtet, Vorjahreswerte 2023 vergleichbar gemäß aktueller Kennzahlendefinition 2024.

\*\* 2020-2021 Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien, Vorjahreswerte 2020 TERP-adjusted (1,067), 2022/2023/2024 basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.

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

\*\*\*\*2021/2022 exkl. Deutsche Wohnen. 2023/2024 inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segment Pflege und SYNVIA).

# Inhalt

## Unternehmen und Aktie

- 4 Brief des Vorstands
- 8 Bericht des Aufsichtsrats
- 20 Vorstand
- 22 Aufsichtsrat
- 23 Corporate Governance
- 34 2024 im Überblick
- 36 Vonovia SE am Kapitalmarkt

## Zusammengefasster Lagebericht

- 44 Grundlagen des Konzerns
- 50 Nachhaltigkeitserklärung
- 158 Chancen und Risiken
- 172 Unternehmenssteuerung
- 177 Portfoliostruktur
- 184 Wirtschaftsbericht
- 207 Prognosebericht
- 209 Weitere gesetzliche Angaben

## Konzernabschluss

- 214 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 215 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 216 Konzernbilanz
- 218 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 220 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 222 Konzernanhang

## Informationen

- 316 Anteilsbesitzliste von Vonovia
- 333 Weitere Angaben zu den Organen
- 336 Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen Abschlussprüfers
- 345 Prüfungsvermerk des unabhängigen Wirtschafts-  
prüfers über eine betriebswirtschaftliche Prüfung zur  
Erlangung begrenzter Sicherheit in Bezug auf die  
Konzernnachhaltigkeitserklärung
- 348 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 349 Berichterstattung nach EPRA
- 357 Glossar
- 360 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. Darüber hinaus werden Beträge unterhalb der Rundungsgrenze mit „0,0“ ausgewiesen. Ein „-“ kennzeichnet nicht vorhandene Sachverhalte.



# Unternehmen und Aktie

Talsole der Immobilienwerte im Jahr 2024  
durchschritten

Unveränderter Nachfrageüberhang nach Wohnraum  
bei gleichzeitig unveränderten Angebotsbedingungen

Megatrends bleiben Basis des Geschäftsmodells

Strategische Wachstumsinitiativen aufgelegt

4	Brief des Vorstands
8	Bericht des Aufsichtsrats
20	Vorstand
22	Aufsichtsrat
23	Corporate Governance
34	Im Überblick
36	Vonovia SE am Kapitalmarkt

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

das unternehmerisch Wichtigste zuerst: Vonovia tritt aufs Gaspedal und wird wieder wachsen. Das ist in der aktuellen Wirtschaftslage keineswegs selbstverständlich. Mehr als zwei Jahre lang standen wir sinnbildlich auf der Bremse: Aufgrund der rasant gestiegenen Zinsen haben wir hohe Kapitaldisziplin bewiesen. Wir haben zur Stabilisierung der Bilanz Bestände verkauft und uns auf unser Kerngeschäft konzentriert. Mit unserem Fokus auf Liquidität vor Rentabilität waren wir erfolgreich.

Auf das laufende und die kommenden Jahre blicken wir deshalb mit großer Zuversicht. **Wir haben neue Wachstumsperspektiven entwickelt.** Unser Ziel ist mit einem EBITDA-Wachstum um rund 30 % bis 2028 klar definiert.

Wir haben bei Vonovia eine **Best-in-Class-Plattform** entwickelt, die den gesamten wohnungswirtschaftlichen Zyklus abbildet: Er beginnt beim intelligenten Ankauf oder seriellen Neubau und reicht über effiziente Bewirtschaftung, Quartiersentwicklung, Sanierungssysteme in Serie bis hin zur nachhaltigen Direktversorgung mit Energie. Wir haben eine hervorragende Mannschaft an Bord. Das Team Vonovia geht hochverdient als Marktführer voran.

Bevor ich unseren Ausblick konkret mache, lassen Sie mich zuerst auf unsere Anfänge zurückkommen.

Der Börsengang 2013 hat unsere Finanzierung ganz neu aufgestellt und Pensionsfonds, Versicherungen sowie internationalen Investoren die Möglichkeit gegeben, ihr Geld per Aktienkauf in Wohnimmobilien in Deutschland zu investieren. Das Vertrauen in unsere Strategie und die privaten monetären Mittel haben unsere Kapitalkosten deutlich gesenkt. Das hat uns die einmalige Chance eröffnet, organisch und opportunistisch zu wachsen und in den Jahren 2013 bis 2021 den europäischen Marktführer Vonovia zu schmieden. Durch unsere Transaktionen haben wir nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ an Größe gewonnen. Waren es 2010 rund 190.000 Wohnungen – vornehmlich in Nordrhein-Westfalen –, so befinden sich heute rund 540.000 Wohnungen in den attraktivsten Metropolen in Deutschland, Schweden und Österreich in unserem Portfolio.

Insbesondere mit dem Höhepunkt – der Übernahme von Deutsche Wohnen im Jahr 2021 – haben wir eine neue Dimension erreicht und konnten durch eine bis dahin nie dagewesene Größe und Prozesseffizienz Werte schaffen. So sind die Bewirtschaftungskosten pro Wohnung, die 2013 rund 830 € betragen, heute auf rund 300 € gesunken. Gleichzeitig stieg die operative EBITDA-Marge von etwa 60 % auf rund 80 %.

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 24. Januar 2025 haben Sie dem Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags mit der Deutsche Wohnen SE zugestimmt. Dieser Vertrag erhöht unseren wirtschaftlichen Handlungsspielraum weiter. Er bringt uns als Gesamtkonzern noch enger zusammen und trägt zu unserem Wachstum bei. Ich danke Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr eindeutiges Votum in dieser Sache.



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)

In den vergangenen Jahren haben viele Unternehmen outgesourct. Wir hingegen haben in eigenes Personal investiert, eigene Handwerkerinnen und Handwerker eingestellt und den größten Garten- und Landschaftsbau in Deutschland aufgebaut. Heute sind mehr als 5.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unter Flagge von Vonovia in unseren Siedlungen unterwegs. Das ist einzigartig in der Wohnungswirtschaft.

Gleichzeitig haben wir das Unternehmen digitalisiert, eine Kunden-App entwickelt und unser Härtefallmanagement ausgebaut.

Seit 2018 tragen wir aktiv dazu bei, der Wohnungsnot in Deutschland entgegenzuwirken. Wir bauen in Metropolregionen neue Wohnungen, viele werden modular errichtet. Heute sind wir einer der größten Projektentwickler in Deutschland und Österreich und haben bereits knapp 17.500 Wohnungen gebaut.

Auch auf anderen Feldern sind wir Vorreiter, beispielsweise bei der Energiewende im Quartier. Aus der Notwendigkeit, CO<sub>2</sub> einzusparen, haben wir unseren Klimapfad entwickelt. Unsere Sanierungsquote liegt weit über dem Bundesdurchschnitt: Haben wir 2015 noch 24,6 % unserer Gebäude die Energieklassen G und H ausgewiesen, sind es aktuell nur noch rund 3 %. Damit ist eindrucksvoll bewiesen: Wir können sanieren und den Klimaschutz voranbringen! Wir bauen unser Photovoltaik-Netzwerk aus und Wärmepumpen ein. Wir modernisieren barrierefrei, um den Bedürfnissen älterer Mieterinnen und Mieter im Zuge der demografischen Entwicklung gerecht zu werden.



Wir waren seit 2013 also – um im Bild zu bleiben – mit hohem Tempo und gleichzeitig sehr sicherer Fahrweise unterwegs. Bis zum Ausbruch des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine. Er hat vieles verändert. Auf der Welt. In Europa. In Deutschland. Auch für Vonovia.

Diesem Einschnitt im zweiten Halbjahr 2022 sind wir konsequent mit tragfähigen Lösungen begegnet. Wir haben den Hebel umlegt. Von Wachstum und Profitabilität auf verstärkte Kapitaldisziplin und Generierung von Liquidität zur Entschuldung der Bilanz. Wir haben in den vergangenen drei Jahren zusätzlichen Cash in Höhe von rund 11 Mrd. € generiert. Aus dem freien Cashflow. Aus dem operativen Geschäft. Mit Verkäufen und mit Joint Ventures. Unsere Ratings haben wir dabei stabil in einem guten Investment Grade Rating gehalten. Unser Verschuldungsgrad liegt heute pro forma bei 45,8 % und ist damit nahezu zurück im Zielkorridor. All das, obwohl wir den Immobilienbestand seit 2022 beträchtlich abwerten mussten.

Zur Wahrheit gehört auch: Dieser Weg war durchaus schmerzhaft. Mein ausdrücklicher Dank gilt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die diesen Weg mit uns gegangen sind.

**Wir haben gezeigt, dass Vonovia auch im Krisenfall beweglich ist. Und nicht nur das: Die Krise hat das Unternehmen noch leistungsfähiger gemacht.**

Rund zehn Jahre lang haben wir Vonovia zum europäischen Marktführer entwickelt. Nun ist der Zeitpunkt gekommen, auf diesen effizienten Prozessen, dieser Plattform, diesem hochwertigen Portfolio aufzusetzen und unser Wachstum auf die nächste Ebene zu heben. Im Gesamtertrag streben wir für 2028 ein Adjusted EBITDA von 3,2 bis 3,5 Mrd. € an. Das bedeutet gegenüber dem Jahr 2024 einen Zuwachs von ca. 30 %. Dazu sollen unsere drei Geschäftsfelder neben der Vermietung – Value-add, Development und Recurring Sales –, die aktuell rund 9 % am Adjusted EBITDA ausmachen, insgesamt 20 bis 25 % beitragen.

Dieser Wachstumskurs gliedert sich im Wesentlichen in drei strategische Initiativen:

1. **Return to Performance:** Unsere Handwerksorganisation wird ihre Leistungen ausbauen und ihre Effizienz durch Volumensteigerung und Standardisierung erhöhen. Den Neubau fahren wir ab sofort wieder hoch. Die Verkaufszahlen und Margen im Segment Recurring Sales rücken mit der Markterholung wieder in den Fokus.
2. **Investitionen in technische Innovation:** Wir werden wieder mehr Geld in die Hand nehmen: Bis 2028 planen wir, unsere jährlichen Investitionen auf bis zu 2 Mrd. € mehr als zu verdoppeln. Allein im laufenden Jahr werden es voraussichtlich 1,2 Mrd. € sein. Nach erfolgreicher Pilotierung in den letzten zwei Jahren konzentrieren wir uns dabei vor allem auf die serielle Modernisierung, den modularen Neubau sowie den Ausbau moderner Wärmeinfrastruktur mit Photovoltaik und Wärmepumpen.

Bis Ende dieses Jahres starten wir mit Projekten für 3.000 neue Wohnungen – vor allem in Metropolregionen. Serienbauweise und Optimierung der Energiestandards helfen uns, diese Vorhaben wirtschaftlich darzustellen. Wir haben ein Potenzial auf unseren Grundstücken für fast 70.000 neue Wohneinheiten identifiziert. Dieses werden wir langfristig realisieren – auf freien Grundstücken, über Nachverdichtung und durch Aufstockung.

3. Und wir werden neue Wege gehen, um zu wachsen. **Wir bieten unser Geschäftsmodell und unsere Best-in-Class-Plattform dem Markt an.**

Zudem wollen wir unsere Erfahrung nutzen, um **Potenzialbestände** zu kaufen und diese auf ein zeitgemäßes energetisches Niveau zu bringen.

Wir bauen unsere Kompetenz im **Energiemanagement** weiter aus und versorgen unsere Kunden in autarken Quartieren direkt mit grüner Wärme.

Um dem Fachkräftemangel in Deutschland entgegenzutreten, prüfen wir, inwieweit wir Allianzen mit weiteren Wirtschafts- und Dienstleistungsunternehmen eingehen können, um Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Wohnraum unmittelbar zur Verfügung zu stellen.



Blicken wir abschließend auf das abgelaufene Geschäftsjahr 2024:

**Wir können mit dem Erreichten sehr zufrieden sein!** Alle unsere Zielwerte erreichten das obere Ende unserer Guidance. Das Adjusted EBITDA Total erreichte einen Wert von rund 2,6 Mrd. €. Mit 91 % trägt vor allem das Vermietungsgeschäft zum Gesamtergebnis bei. Das Adjusted EBT lag mit 1,8 Mrd. € erwartungsgemäß leicht unter dem Vorjahr.

Unsere Wohnungen sind und bleiben faktisch vollvermietet. Das organische Mietwachstum lag mit 4,1 % leicht über dem Vorjahr. Insgesamt trug das Kerngeschäft knapp 2,4 Mrd. € bei und lag trotz Verkäufen und höherer Instandhaltungsaufwendungen nahezu auf dem Niveau von 2023. Die anderen Segmente entwickelten sich in Summe erwartungsgemäß stabil. Nach ihrer starken Abwärtsbewegung hat die Wertentwicklung im 2. Halbjahr 2024 die Talsohle erreicht und sich stabilisiert. Analog zum Verkehrswert in Höhe von rund 82 Mrd. € bewegte sich der EPRA NTA. Er erreichte zum Stichtag 37,2 Mrd. €; pro Aktie beträgt er 45,23 €.

Auch den angekündigten Verkauf des selbstbetriebenen Pflegeportfolios konnte Deutsche Wohnen im Januar 2025 mit den letzten Veräußerungen erfolgreich abschließen.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

an dieser Stelle passt der Ausblick auf die ordentliche Hauptversammlung am 28. Mai 2025: Unser Geschäft entwickelt sich stabil. Die Aussichten sind gut. Deshalb wird Ihnen der Aufsichtsrat – auf Basis unserer Dividendenpolitik – im Rahmen der Zusammenkunft eine **Dividende** von 1,22 € pro Aktie vorschlagen. Sie liegt damit höher als in den beiden Vorjahren und unterstreicht den erfolgreichen Unternehmenskurs. Basis für die Dividende sind das Adjusted EBT und die Prämisse, dass Vonovia stets ausreichende Mittel für die Finanzierung unserer Vorhaben zur Verfügung stehen.

Für das Geschäftsjahr 2025 erwarten wir ein Adjusted EBITDA in der Spanne von 2,70 bis 2,80 Mrd. €. Das Adjusted EBT wird voraussichtlich zwischen 1,75 bis 1,85 Mrd. € liegen. Mit dieser Guidance legen wir den wichtigen Grundstein für die Beträge, die ich Ihnen für die kommenden Jahre in Aussicht gestellt habe.

Stellvertretend für den Gesamtvorstand danke ich Ihnen, dass Sie unseren Weg mitgehen. Als Investorinnen und Investoren schaffen Sie die Voraussetzung für unser Wachstum. Als Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geben Sie uns die Möglichkeit, dass wir unsere Pläne in die Tat umsetzen und unsere Kundenversprechen einhalten können.

Wir wollen, dass die Mieten für die Menschen bezahlbar bleiben. Wir beteiligen uns jeden Tag an der Bewältigung dieser Aufgabe. Mit dem Umsetzen unseres Geschäftsmodells. Indem wir auf die Politik mit Ideen zugehen. Indem wir den Austausch in unserer Branche vorantreiben. Als Team Vonovia werden wir alles dafür tun, um weiterhin so gut wie möglich für die Menschen in unseren Wohnungen und Quartieren da zu sein.

Überhaupt: „Dialog und Zusammenarbeit“. Das ist wohl **der** Schlüssel, wie wir als Gesellschaft miteinander umgehen sollten. In diesem Sinne freue ich mich auf die nächste Begegnung mit Ihnen.

Ihr

Rolf Buch

Bochum, im März 2025

Vorsitzender des Vorstands



Rolf Buch (CEO)

# Bericht des Aufsichtsrats

## Sehr geehrte Damen und Herren,

vor dem Hintergrund stark sinkender Immobilienbewertungen zählte die Stabilisierung der Bilanz zuletzt zu den wichtigen Aufgaben der Vonovia SE. Einen wesentlichen Lösungsbaustein dafür lieferte das Unternehmen mit der erfolgreichen Umsetzung eines umfassenden Wohnungsverkaufsprogramms. Parallel dazu beruhigten sich auch die Märkte wieder: Die Immobilienpreise gaben zuletzt kaum noch nach. Inzwischen haben sie einen Boden erreicht, von dem aus sie sich perspektivisch wieder erholen können.

Zugleich ging das Unternehmen weiter zuverlässig seinem Basisgeschäft nach – mit sehr zufriedenstellenden Resultaten: Alle zentralen Kenngrößen entwickelten sich entsprechend den Erwartungen. Die Vonovia Kunden honorierten die verlässliche Begleitung, mit denen das Unternehmen trotz schwieriger Umfeldbedingungen an ihrer Seite war, mit wachsenden Zufriedenheitswerten.

Gleichzeitig stellte der Vorstand die Weichen wieder auf Wachstum. Als Aufsichtsratsgremium nehmen wir die Leistung des Vorstands in seiner Führung des Unternehmens wertschätzend zur Kenntnis und unterstützen seine Pläne für den weiteren Ausbau des Geschäfts.

Als Aufsichtsgremium der Gesellschaft haben wir die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2024 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 wie auch in unseren Ausschüssen konnten wir uns zu jeder Zeit ausreichend mit den vorgelegten Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands auseinandersetzen und konstruktive Anregungen einbringen. 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 2024

Mitglied	Aufsichtsrat	Governance- und Nominierungsausschuss	Prüfungs-, Risiko- und Compliance-ausschuss	Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeits-ausschuss	Personal- und Vergütungsausschuss	Teilnahmequote
Clara-Christina Streit	6/6	9/9	-	7/7	9/9	31/31
Mag. Vitus Eckert	6/6	9/9	7/7	-	-	22/22
Birgit M. Bohle*	4/4	-	-	5/5	-	9/9
Jürgen Fenk	5/6	-	-	7/7	8/9	20/22
Dr. Florian Funck	6/6	-	7/7	-	9/9	22/22
Dr. Ute Geipel-Faber	6/6	-	7/7	-	-	13/13
Dr. Daniela Gerd tom Markotten	5/6	-	-	7/7	-	12/13
Matthias Hünlein	6/6	-	7/7	-	-	13/13
Hildegard Müller	6/6	-	-	6/7	-	12/13
Dr. Ariane Reinhart	6/6	8/9	-	-	9/9	23/24
Christian Ulbrich**	2/2	-	-	2/2	-	4/4
	<b>58/60</b>	<b>26/27</b>	<b>28/28</b>	<b>34/35</b>	<b>35/36</b>	<b>181/186</b>

\* Aufsichtsratsmitglied ab 8. Mai 2024.

\*\* Aufsichtsratsmitglied bis 8. Mai 2024.

### Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat bestand im vergangenen Geschäftsjahr aus 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 diskutier- te mit uns die strategische Ausrichtung des Unternehmens. Als Aufsichtsratsvorsitzende stand ich auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen insbesondere mit dem Vorstandsvor- sitzenden, aber auch mit den anderen Vorstandsmitgliedern in einem regelmäßigen und engen Austausch.

Die Arbeitnehmervertretungen wurden durch den Vorstand in die Kommunikation wesentlicher Unternehmenssach- verhalte eingebunden. Über unternehmensrelevante Themen aus den Gesprächen zwischen dem Vorstand sowie den Vertreterinnen und Vertretern der Betriebsräte des Konzerns informierte mich der Vorstandsvorsitzende in angemessener Tiefe. Wichtige Erkenntnisse wurden von mir bzw. uns an die übrigen Aufsichtsratsmitglieder zeitnah, spätestens aber in der folgenden Gremiensitzung weiter- gegeben und besprochen.

### Effektivitätsprüfung

Der Aufsichtsrat führt jährlich Effektivitätsprüfungen in Form von Selbstevaluationen unter Begleitung eines erfahrenen und zertifizierten externen Beratungsunternehmens durch, um die eigene Arbeitsweise zu reflektieren und zu verbessern.

Alle drei Jahre erfolgt eine umfassendere Überprüfung. Diese erfolgt auf Grundlage eines digitalen Fragebogens und umfasst Interviews mit den Vorständen.

Nach einer umfassenden Effektivitätsprüfung 2023 wurde die Effektivitätsprüfung auch 2024 unter Einbindung eines externen Beraters mithilfe eines digitalen Fragebogens durchgeführt.

Ein wesentlicher Bestandteil der Effektivitätsprüfung war die Bewertung der Entscheidungsprozesse und der internen Kommunikation. Untersucht wurden die Art und Weise des Informationsaustauschs und der Entscheidungsfindung sowie die Qualität der Diskussionen innerhalb des Gre- miums. Darüber hinaus erfolgte ein Vergleich mit Best Practices und internationalen Benchmarks. Dabei wurden Stärken identifiziert und Bereiche mit weiterem Optimie- rungspotenzial aufgezeigt.

Zu den wichtigsten Erkenntnissen gehörten:

- > Der Aufsichtsrat von Vonovia befindet sich im obersten Quartil aller überprüften Unternehmen.
- > Der Aufsichtsrat hat sich in den meisten Dimensionen verbessert. Die Verbesserungen werden von dem externen Anbieter als „signifikant“ bezeichnet.
- > Bedeutende Stärken: Zusammensetzung des Gremiums, Struktur und Organisation der Gremienarbeit, Konfliktfähigkeit, Vertrauen und Teamgeist im Aufsichtsrat und mit dem Vorstand.
- > Optimierungspotenziale werden in die Gremienarbeit des Aufsichtsrats aufgenommen.

Im Ergebnis wurde dem Aufsichtsrat bestätigt, dass die Effektivität der Gremienarbeit in fast allen Kategorien überdurchschnittlich ist. Das Gremium arbeitet sowohl in der Gesamt- als auch in der Ausschussarbeit effektiv.

Im 1. Quartal 2025 werden wir die Evaluationsergebnisse noch einmal gesondert im Rahmen einer Aufsichtsratsitzung aufgreifen, um die Umsetzung von darin getroffenen Handlungsempfehlungen zu diskutieren und zu entscheiden.

### Onboarding

Für neue Aufsichtsratsmitglieder gibt es einen Onboarding-Prozess, welcher bei jeder Neu-Berufung zur Anwendung kommt. Der Onboarding-Prozess umfasst die Bereitstellung von Informationsmaterialien sowie unternehmensbezogene Unterlagen, u. a. Geschäftsberichte, Analystenpräsentationen, detaillierte Übersichten zu den Gremiensitzungen, die Satzung, das Organigramm und bevorstehende Gremientermine sowie Informationen zu rechtlichen Themen, insbesondere Pflichten im Zusammenhang mit dem Aufsichtsratsmandat. Das Onboarding umfasst ebenso das Kennenlernen der regionalen Strukturen des Unternehmens, darunter auch verschiedene Vonovia Bestände und das regionale Management. Zudem führt jedes Vorstandsmitglied ein individuelles Gespräch mit den neuen Mitgliedern. Der strukturierte Onboarding-Prozess sorgt dafür, dass neue Aufsichtsratsmitglieder umfassend in ihre Aufgaben eingeführt werden.

### Weiterbildung im Aufsichtsrat

Zur adäquaten Wahrnehmung ihrer Aufgaben im Gremium und in den Ausschüssen nahmen die Mitglieder des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2024 an vier Weiterbildungsmaßnahmen zu folgenden Themen teil: Mietenentwicklung und Mietregulierung (12. März 2024), Succession Planning (4. Juni 2024), Gebäudetyp E – Innovativer Ansatz für das

kostengünstige Bauen (2. September 2024) und Vergütungssystem (16. September 2024). Die Weiterbildungen wurden durch interne und externe Experten durchgeführt. Die Kosten wurden vollständig von der Vonovia SE übernommen.

### Aufgabenschwerpunkte

Gemäß den uns nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben befassten wir uns auch im Geschäftsjahr 2024 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 und die Veränderungen im Kapitalmarktumfeld sowie deren Auswirkungen auf die Bestands- bzw. Neubauinvestitionen. 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.

Darüber hinaus beschäftigten wir uns eingehend mit der zukünftigen Aufstellung und Qualifikationsmatrix von Aufsichtsrat und Vorstand. Im Hinblick auf den Vorstand besprachen wir die Führungsaufstellung einschließlich möglicher Nachfolgeregelungen.

Im Rahmen von regelmäßig erfolgenden Governance-Roadshows steht die Aufsichtsratsvorsitzende im Dialog mit den relevanten Investoren zu den Governance-Themen. Im vergangenen Jahr fanden diese im Februar und Oktober statt. In der Governance-Roadshow im Oktober sind die Überlegungen des Aufsichtsrats zu beabsichtigten Anpassungen im Vorstandsvergütungssystem vorgestellt worden. Im Dialog konnten Anregungen aus Investorensicht aufgenommen und umgesetzt werden.

### Sitzungen

Im Geschäftsjahr 2024 trat der Aufsichtsrat sechsmal zu Beratungen und Beschlussfassungen zusammen: viermal in Form einer Präsenzsitzung (März, Mai, September, Dezember) und zweimal über Videokonferenz (Oktober, Dezember). Dreimal traf das Gremium Entscheidungen im schriftlichen Verfahren (zweimal Juli, Dezember).

Die Abwesenheit einzelner Mitglieder zu den sechs Zusammenkünften war stets entschuldigt und jeweils beruflich bedingt. Die abwesenden Mitglieder haben sich mit den Sitzungsunterlagen ausführlich befasst und an den getroffenen Entscheidungen über erteilte Stimmbotschaften an die Vorsitzende des Aufsichtsrats mitgewirkt.

Die Teilnahmequote an den Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen lag im Durchschnitt bei 97 %. Kein Aufsichtsrats-

mitglied 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 schriftliche Berichte und Beschlussvorschläge.

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

Am **14. März 2024** trat der Aufsichtsrat zur Bilanz feststellenden Sitzung zusammen. Wir billigten den Jahres- und Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 einschließlich des zusammengefassten Lageberichts. Ferner billigten wir die Nichtfinanzelle Erklärung (NFE) nebst Entsprechenserklärung, genehmigten den Aufsichtsratsbericht und beschlossen den Vergütungsbericht für das Jahr 2023.

Wir stimmten dem Vorschlag an die Hauptversammlung zum Gewinnverwendungsbeschluss unter Einräumung eines grundsätzlichen Wahlrechts zwischen einer Bar- und Aktiendividende zu. Angesichts des Jahresfehlbetrags beschlossen wir, der Hauptversammlung zur Bedienung der Dividende den Jahresfehlbetrag mit einem Gewinnvortrag zu verrechnen. Im Zuge dessen erörterten wir auch die Dividendenpolitik im Hinblick auf die geplante Anpassung des Steuerungssystems.

Der Empfehlung des Prüfungsausschusses, die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in Frankfurt am Main (PwC) zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024 sowie zum Prüfer für die prüferische Durchsicht von Zwischenfinanzberichten für das Geschäftsjahr 2024 und das 1. Quartal 2025 zu bestellen, gaben wir unsere Einwilligung. Ferner billigten wir das Tätigwerden von PwC zur Vorbereitung einer späteren Prüfung der ESG-Berichterstattung bis zur formalen Bestellung nach Inkrafttreten einer gesetzlichen Regelung.

Das Gremium besprach die Berichte aus den Ausschüssen: Wir erörterten die Ergebnisse der Effektivitätsprüfung des Aufsichtsrats und fassten den Beschluss, der Hauptversammlung vorzuschlagen, Frau Birgit M. Bohle bis zur Beendigung der Hauptversammlung 2028 in den Aufsichtsrat zu wählen. Ferner beschlossen wir, das Vorstandsmitglied Herrn Philip Grosse nach Ablauf seiner Amtszeit am 31. Dezember 2024 für eine weitere Amtszeit von drei Jahren wiederzubestellen.

Darüber hinaus erörterten und beschlossen wir die Anpassung des Vorstandsvergütungssystems. Diese ergab sich aus der vom Vorstand veranlassten Änderung des Steuerungssystems mit Wirkung zum 1. Januar 2024: Der Ersatz der Kennzahl Group FFO durch Adjusted EBT und der Wegfall des Group FFO als berichtete Größe erforderten eine Anpassung

der Leistungskriterien des Short-Term- und Long-Term-Incentive-Plans unter Beibehaltung der CAGR-Zielvorgabe für die LTI-Tranchen 2021 bis 2023. Wir beschlossen über die Vergütung der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2023, Zielerreichungen sowie entsprechende Auszahlungen.

Außerdem besprachen wir die operative und wirtschaftliche Performance der Gesellschaft und der Segmente, Vertriebsthemen (u. a. Pflegeportfolio), die Einführung des neuen Steuerungssystems, den CSI und den Status verschiedener Projekte wie das zur energetischen Transformation des Gebäudebestands. Ferner erörterten wir den Jahresrevisionsbericht und zu Themen des Internen Kontrollsystems (IKS) und Compliance.

Am **7. Mai 2024** traf sich der Aufsichtsrat am Vortag der Hauptversammlung im Rahmen einer ordentlichen Sitzung. U. a. entschieden wir uns dafür, Frau Birgit M. Bohle als Mitglied in den Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss zu berufen, sofern die Hauptversammlung ihrer Wahl in den Aufsichtsrat zustimmt.

Am **19. Juli 2024** stimmte der Aufsichtsrat im schriftlichen Verfahren einer vom Vorstand vorgeschlagenen neuen Geschäftsverteilung mit Wirkung zum 1. September 2024 zu. Diese führte zu einer Verschlankung der Organisation und sicherte eine Ausgewogenheit der Verantwortungsbereiche unter Berücksichtigung thematischer Bezüge.

Ebenfalls am **19. Juli 2024** beschlossen wir im schriftlichen Verfahren über die STI-Ziele für Herrn Daniel Riedl auf der Ebene der BUWOG.

In der Sitzung am **9. und 10. September 2024** befasste sich unser Gremium eingehend mit der Strategie des Unternehmens. Gemeinsam mit dem Vorstand erörterten wir in den beiden Sitzungsteilen die Unternehmenssituation, das Marktumfeld und die Gestaltung des weiteren Wegs in den kommenden fünf Jahren. Der Vorstand erläuterte die laufenden und geplanten Maßnahmen zur Stabilisierung der Bilanz, zur Weiterentwicklung der operativen Einheiten und zum Ausbau der Ertragsbasis. Das Wachstum soll durch die Stabilisierung der Performance, die Intensivierung von technologiegestützten Investitionen und den Aufbau neuer Geschäfte gestärkt werden. Wir unterstützten den Vorstand in seinem strategischen Vorgehen und waren mit ihm einig, dass die Bilanzstabilität jedenfalls gewahrt und die Wahrnehmung am Kapitalmarkt durch eine entsprechende Kommunikation begleitet wird. Wir teilten unsere Überzeugung mit, dass für die erfolgreiche Umsetzung der Ziele weiterhin eine enge Zusammenarbeit mit kommunalen (Wohnungsbau-)Gesellschaften, Gewerkschaften, Verbänden sowie den Ländern und dem Bund erforderlich sei.

Daneben nutzten wir die Sitzung für die Erörterung der Arbeitsthemen in den Ausschüssen: Dazu zählten die Vertrags- und Vergütungsangelegenheiten im Vorstand, Effektivitäts- und Kompetenzprüfungen im Aufsichtsrat sowie die Nachfolgeplanung in den beiden Gremien. Zur Qualitäts- und Ergebnissicherung wurde für diese Felder externe Expertise eingebunden. Zu den weiteren Themen zählten der Stand der Verkaufsaktivitäten, die Wertentwicklung des Bestands und das Finanz-Rating.

In der außerordentlichen Sitzung am **9. Oktober 2024** beriet und beschloss unser Gremium per Videokonferenz über den Verkauf einer Minderheitsbeteiligung an der Deutsche Wohnen SE über eine Holdingstruktur an eine Investmentgesellschaft, deren Mittel durch von Apollo beratene Versicherungen und andere langfristige Investoren bereitgestellt werden.

In der Präsenzsitzung am **9. und 10. Dezember 2024** erörterten wir eingehend das vom Vorstand vorgelegte Budget 2025 und u. a. die Berichte aus den Ausschüssen: Im ersten Sitzungsteil am 9. Dezember 2024 befassten wir uns mit dem Vergütungssystem, Vergütungsthemen des Vorstands, der Anpassung der Vorstandsverträge und Angelegenheiten des Aufsichtsrats. Auf Empfehlung des Governance- und Nominierungsausschusses entschieden wir die Vornahme einer Effektivitätsprüfung im Gremium mit Unterstützung eines externen Beratungsunternehmens. Weiterhin sprachen wir über die Themen, die im Kontext der Weiterbildung unseres Gremiums berücksichtigt werden sollen, und entschieden, bei den Fortbildungen auch zukünftig die spezifischen Themen des Wohnimmobiliensektors und der Governance zu berücksichtigen. Für das Jahr 2025 hat sich der Aufsichtsrat für seine Fortbildungen u. a. die Themen Digitalisierung, energetische Sanierung, Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie die Zusammenarbeit des Unternehmens mit politischen Stakeholdern vorgenommen.

In den Beratungen zu den Personalangelegenheiten erörterten wir die Nachfolgeplanung für den Aufsichtsrat. Hierbei wird der Governance- und Nominierungsausschuss von einem Personalberatungsunternehmen unterstützt. Auf Basis der Auswertung von erfolgten Market-Mappings auf Grundlage zuvor festgelegter Qualifikationsprofile haben wir einen Pool von möglichen Kandidaten für etwaige Nachbesetzungen in den Gremien zusammengeführt. Diese Listen potenzieller Kandidaten werden gepflegt, um die Nachfolgeplanungen durch die Aufsichtsratsgremien abzusichern.

Unter Einbindung eines Vergütungsberaters befassten wir uns wiederum mit der Vorstandsvergütung. Wir folgten der Empfehlung des Personal- und Vergütungsausschusses und beschlossen die Änderung des Vorstandsvergütungssystems. Im Zuge dessen beschlossen wir die Anpassung der Vorstandsdiensverträge.

Ebenso beschlossen wir das Verfahren zur Berücksichtigung von Aktiendividenden für die LTI-Tranchen 2021 bis 2023.

Im Mittelpunkt des zweiten Teils der Aufsichtsratsitzung am 10. Dezember 2024 stand die Budget- und Mittelfristplanung des Vorstands. Dieser informierte uns über die aktuelle Geschäftsentwicklung und erläuterte seine wesentlichen Planungsannahmen für 2025 und darüber hinaus. Wir genehmigten das vorgelegte Budget 2025 und nahmen die vorgestellte Fünfjahresplanung zur Kenntnis. Auf dieser Basis erörterten wir die Zielwerte und Zielerreichungskurven für die variable Vergütung des Vorstands für den STI und LTI.

Am **14. Dezember 2024** stimmte unser Gremium im Rahmen einer außerordentlichen Videokonferenz, die gemeinsam mit dem Vorstand stattfand, vorbehaltlich der Zustimmung der außerordentlichen Hauptversammlung im Januar 2025, dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der Deutsche Wohnen SE und der Vonovia SE zu.

### 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.

- > **Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss:** Er überwacht den Rechnungslegungsprozess, Bewertungsfragen, die Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems, das Risikomanagementsystem und das Interne Revisionsystem sowie die Abschlussprüfung und Compliance.
- > **Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss:** Er berät den Vorstand in den Themen Unternehmens- und Bereichsstrategien, Finanzierung und Planung sowie Nachhaltigkeitsstrategie. Zudem berät er den Vorstand in Fragen der Digitalisierung, technologische Innovation und Transformation.
- > **Governance- und Nominierungsausschuss:** Er befasst sich mit der langfristigen Nachfolgeplanung für den Vorstand und Aufsichtsrat, Vertragsangelegenheiten des Vorstands sowie mit der Corporate Governance der Gesellschaft.
- > **Personal- und Vergütungsausschuss:** Er bereitet Beschlüsse des Aufsichtsrats über die Einführung und Änderung des Vergütungssystems für den Vorstand vor (einschließlich der Ziele und Zielerreichung) sowie die Festsetzung der konkreten Vergütung. Darüber hinaus berät er den Vorstand zu Fragen der Personalstrategie (einschließlich Employer Branding, Personalentwicklung, Performance-Management, Vergütung) sowie Restrukturierungsmaßnahmen.



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

Der Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss (auch „Prüfungsausschuss“) bestand im Berichtsjahr aus vier Mitgliedern. Den Vorsitz hatte Herr Dr. Florian Funck. Die weiteren Mitglieder waren Herr Vitus Eckert, Frau Dr. Ute Geipel-Faber und Herr Matthias Hünlein. Frau Clara-Christina Streit nahm an den Sitzungen als ständiger Gast teil.

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

Der Prüfungsausschuss kam 2024 zu sieben Sitzungen zusammen (zweimal März, April, Juni, Juli, November, Dezember).

Am **7. März 2024** befasste sich der Prüfungsausschuss in einer hybriden Sitzung mit der Prüfung des Jahres- und des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2023 sowie des zusammengefassten Lageberichts für das Geschäftsjahr 2023. Der Abschlussprüfer informierte den Ausschuss über den Stand der Prüfung mit dem Ausblick, dass bis zum formalen Prüfungsabschluss am 13. März 2024 keine Änderungen mehr zu erwarten seien. In seinen Ausführungen nahm der Abschlussprüfer ausführlich Bezug auf Prüfungsauftrag und -grundsätze (insbesondere Wesentlichkeitsgrenzen), die Lage des Konzerns (insbesondere Bilanzpolitik und Ermessensentscheidungen), Feststellungen zum Konzernabschluss (Bewertung der Investment Properties), Development und Geschäfts-/Firmenwert als Key Audit Matters sowie auf weitere wesentliche Themen wie Joint-Venture-Transaktionen und die Umgliederung des Pflegesegments in Discontinued Operations. Der Prüfer bestätigte die Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems (IKS), informierte über seine Feststellungen zum Risikofrüherkennungssystem und erläuterte die Prüfung der Nichtfinanziellen Erklärung mit Ausblick auf die Nachhaltigkeitsberichterstattung nach CSRD.

Über den Zeitpunkt der Einführung einer verbindlichen Nachhaltigkeitsberichterstattung nach CSRD bestanden Unsicherheiten. Deshalb entschied sich der Ausschuss nach Abstimmung mit Rechtsberatern und Austausch mit Branchenvertretern, von einer Empfehlung zu einem Vorratsbeschluss für einen CSRD-Prüfungsauftrag abzusehen.

Daneben beschäftigte sich der Ausschuss eingehend mit dem Vorschlag des Vorstands, vor dem Hintergrund der vorherrschenden Rahmenbedingungen das Steuerungs-

system des Unternehmens anzupassen. Demnach sollte der FFO als eine Mischkenngröße für Ertragskraft und Liquidität durch zwei Kenngrößen ersetzt werden, die sich eindeutig dem Ertrag und der Liquidität zuordnen lassen. In Wechselwirkung zu diesem Thema besprach der Ausschuss insbesondere auch das damit verbundene Erfordernis zu einer Anpassung der Dividendenpolitik.

In einer Statusbetrachtung zu einem Compliance-Fall nahm der Ausschuss Einsicht in die staatsanwaltliche Ermittlungsakte, die im Kern bestätigte, dass sich eine kleine Gruppe von Mitarbeitern und Nachunternehmern in einem abgegrenzten Bereich (Heizung) materiell und wirtschaftlich bereichert hat. Das Unternehmen hat als Geschädigte alle zivilrechtlichen Reaktionsmöglichkeiten geprüft, die betroffenen Nachunternehmer ausgetauscht und die Kontrollen im Beschaffungswesen ausgebaut. Die Überprüfung des Internen Kontrollsystems ergab keine wesentlichen Lücken.

Ferner befasste sich der Prüfungsausschuss eingehend mit dem Bericht der Gesellschaft. Dazu zählten die wirtschaftliche Entwicklung im Geschäftsjahr 2023, die Kapitalstruktur, das fehlerfreie, stichprobenbasierte Bilanzkontrollverfahren der BaFin, die Entwicklung der Joint Ventures, die Entwicklung im Segment Pflege und das Ausschüttungspotenzial für eine Dividende.

Der Bericht zur Internen Revision ergab keine wesentlichen Themen. Es wurde bestätigt, dass das Unternehmen in der Lage ist, die im Vorjahr geplanten Maßnahmen im laufenden Jahr vollständig abzuarbeiten.

Am **14. März 2024** nahm der Prüfungsausschuss in einer Hybridsitzung die in der vorausgegangenen Sitzung begonnene Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie der Nichtfinanziellen Erklärung auf und beschloss die Empfehlung an den Aufsichtsrat, den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 festzustellen und den Konzernabschluss der Vonovia SE und den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 sowie die entsprechende Nichtfinanzielle Erklärung zu billigen. Bei der Prüfung bezog der Ausschuss die Berichte der Gesellschaft und die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers PwC ein. Dem Vorschlag des Vorstands zur Ergebnisverwendung stimmte der Prüfungsausschuss zu.

Gemeinsam mit Vertretern des Vorstands besprach der Ausschuss die Anpassung der Dividendenpolitik vor dem Hintergrund einer potenziellen Umstellung der Steuerungskennzahlen.

Der Ausschuss empfahl dem Aufsichtsrat, für das Geschäftsjahr 2024 die PricewaterhouseCoopers GmbH



Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer sowie zum Prüfer für die prüferische Durchsicht der Zwischenfinanzberichte für das Geschäftsjahr 2024 und für den Zwischenfinanzbericht für das 1. Quartal 2025 zu bestellen. Vor dem Hintergrund der erwarteten Umsetzung des CSRD-Umsetzungsgesetzes beschloss der Ausschuss, dem Aufsichtsrat zu empfehlen, das Tätigwerden von PwC zur Vorbereitung einer späteren Prüfung des Nachhaltigkeitsberichts bis zur formellen Bestellung nach Inkrafttreten zu billigen.

Anknüpfend an die Erörterung in der vorausgegangenen Sitzung ließ sich der Ausschuss zu dem Compliance-Fall vom Vorstand abschließend bestätigen, dass dem Unternehmen kein wesentlicher wirtschaftlicher Schaden entstanden ist. Auch liegen keine Anhaltspunkte vor, dass Mieter zu Schaden gekommen sind.

Am **29. April 2024** befasste sich der Prüfungsausschuss im Rahmen einer Hybridsitzung mit dem verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2024. Er nahm die Berichterstattung des Abschlussprüfers und seine Prüfung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nebst Zwischenmitteilung zum 31. März 2024 zustimmend zur Kenntnis. Er beriet sich mit dem Vorstand über die wirtschaftliche Entwicklung im Konzern in den Segmenten, die Liquiditätssituation, die Bewertung des Bestands, geplante Transaktionen und die Mietentwicklung.

Der Ausschuss nahm den aktuellen Bericht zum Risikomanagement zur Kenntnis und erörterte die im 2. Halbjahr 2023 durchgeführte Risikotragfähigkeitsanalyse. Letztere zielt besonders auf die Bewertung der Liquiditäts- und Verschuldungssituation unter Einbeziehung von Bond Covenants, Rating-Kriterien und Eigenkapitaldeckung.

Der Ausschuss nahm den Compliance-Bericht zur Kenntnis: Danach hat das Unternehmen zuletzt eine dezentrale Compliance-Organisation implementiert sowie Projekte zu geldwäscherechtlichen Pflichten und zur Weiterentwicklung des Compliance-Risikomanagements initiiert. Zu den Neuerungen zählt, dass zukünftig neben den Führungskräften auch die operativen Mitarbeiter (Gatekeeper-Funktionen wie HR, Einkauf und Vertrieb) stärker in Compliance-Befragungen einbezogen werden. An den Vorstand gab der Ausschuss den Impuls zu einem Datenschutz-Check durch externe Berater.

Weitere Betrachtungspunkte betrafen Themen zur umsatzsteuerlichen Organschaft, die weitere Digitalisierung in der Finanzverwaltung und den Stand der Unternehmenserklärungen aufgrund der Grundsteuerreform. Ebenfalls näher in

den Blick nahm der Ausschuss die bevorstehende Berichterstattung nach der CSRD, hier insbesondere die Themenfelder Stakeholder, Reporting-Standards, Berichtsformat, Berichtsinhalte, Befreiungsmöglichkeiten und Umsetzungsstand.

Im Mittelpunkt der hybrid durchgeführten Ausschusssitzung am **27. Juni 2024** stand das VTS-Transformationsprojekt, mit dem das Unternehmen auf Investitionskürzungen und den Technologiewechsel hin zu Wärmepumpen reagiert. Der für den Vonovia Klimapfad wichtige Energieträgerwechsel in der Wärmeerzeugung wird zu einem relevanten Teil durch das Projektgeschäft unterstützt. Der Ausschuss nahm zur Kenntnis, dass sich der Bereich über verschiedene Teilprojekte auf die Erhöhung der Leistungs- und Kostentransparenz konzentriert.

Am **31. Juli 2024** beriet der Prüfungsausschuss über den Konzernhalbjahresabschluss nebst Zwischenberichterstattung zum 30. Juni 2024 und nahm diesen zustimmend zur Kenntnis. Dem vorgelegten Prüfungsbudget 2024 gab der Ausschuss seine Billigung. Die Evaluation der Prüfungsqualität durch die Mitglieder des Prüfungsausschusses führte zu einer hohen Kompetenz- und Professionalitätsbeurteilung für das Prüfungsteam.

Das Thema Datenschutz wurde als Fokusthema erörtert und der Ausschuss entschied, dieses Thema zukünftig in die regelmäßige Ausschussarbeit aufzunehmen.

Im Rahmen der Berichterstattung zur Gesellschaft besprach der Ausschuss im Besonderen die Entwicklung der finanziellen und nichtfinanziellen Steuerungskennzahlen, den Stand der Transaktionstätigkeit, die Wertentwicklung des Bestands, die Entwicklungen im Segment Development, die Restrukturierungsmaßnahmen in der QUARTERBACK-Gruppe, einer Beteiligung der Deutsche Wohnen SE, und die Entwicklungen zum Thema CSRD.

Am **5. November 2024** erörterte der Prüfungsausschuss in einer Sitzung den verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2024 und nahm diesen zustimmend zur Kenntnis. Gegenstand der vertiefenden Prüfung des Wirtschaftsprüfers waren die Bewertung der Investment Properties, der Verkauf des Katharinenhof-Portfolios, die QUARTERBACK-Restrukturierung und der Rechtsstreit mit einem Sozialversicherungsträger. Der Prüfer erläuterte sein Vorgehen zur Qualitätssicherung im Rahmen der Abschlussprüfung und ging insbesondere auf die Wertschätzungen bei der Rechnungslegung, die Key Audit Matters und die Nachhaltigkeitsberichterstattung ein.

Im Rahmen der Berichterstattung zur Gesellschaft besprach der Ausschuss das Erreichen des Verkaufsziels von 3 Mrd. €, Umsatz- und Cashflow-Größen inklusive Ausblick auf 2025, Finanzkennzahlen und Sonderthemen wie den Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der Deutsche Wohnen SE sowie aktuelle Transaktionen.

Darüber hinaus besprach der Ausschuss die Risikosituation, beriet über wesentliche Rechtsstreitigkeiten, erörterte die Ergebnisse des aktuellen Compliance-Jahreschecks und informierte sich über den Stand der Implementierung und Durchdringungstiefe der dezentralen Compliance-Organisation.

Ferner beriet der Ausschuss über den Statusbericht zur Internen Revision und beschloss den vorgestellten Jahresprüfungsplan der Revision für das Jahr 2025.

In seiner letzten Zusammenkunft beriet sich der Ausschuss mit dem Vorstand am **18. Dezember 2024** im Rahmen einer Videokonferenz zu einem aktuellen Compliance-Fall und Themen des Internen Kontrollsystems (IKS).

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

Der Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss (im Folgenden kurz: SFN-Ausschuss) bestand im Geschäftsjahr 2024 aus fünf Mitgliedern. Den Vorsitz hatte Herr Jürgen Fenk inne. Die weiteren Mitglieder waren Frau Birgit M. Bohle (ab dem 8. Mai 2024), Frau Dr. Daniela Gerd tom Markotten, Frau Hildegard Müller, Frau Clara-Christina Streit und Herr Christian Ulbrich (bis zum 8. Mai 2024). Der SFN-Ausschuss trat im Berichtsjahr siebenmal zusammen (März, Mai, Juli, August, September, November, Dezember).

In der Videositzung am **7. März 2024** befasste sich der Ausschuss mit der beabsichtigten Änderung des Steuersystems, deren Hintergründen sowie einer möglichen Anpassung der Dividendenpolitik. In die Erörterungen einbezogen wurden auch Kriterien wie Berechenbarkeit für die Aktionäre und Liquidität für das Unternehmen. Weitere Themen waren die Statusbetrachtung zu den Vertriebsaktivitäten, die Rahmenbedingungen im Bereich Neubau, die Finanzierungssituation des Unternehmens und der Sustainable Performance Index (SPI) der Gesellschaft.

Am **21. April 2024** stimmte der Ausschuss im schriftlichen Verfahren dem Verkauf des Bestandsportfolios Prima in Berlin durch die Vonovia SE gemeinsam mit dem Verkauf des Developmentgrundstücks „Am Sandhaus“ in Berlin durch die Deutsche Wohnen SE zu.

In der Sitzung am **7. Mai 2024** besprach der Ausschuss den vom Vorstand vorgelegten Vorschlag zur Aktiendividende und fasste einen entsprechenden Beschluss. Darüber hinaus

befasste er sich eingehend mit vorläufigen Überlegungen zur Veräußerung von Aktien an der Deutsche Wohnen SE an einen Investor sowie vorläufigen Überlegungen zu einem möglichen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen Vonovia SE und Deutsche Wohnen SE. Des Weiteren beriet er über die Vorbereitung des anstehenden Strategieprozesses 2024 unter Benennung der wesentlichen Themenfelder.

Am **31. Mai 2024** beschloss der Ausschuss im schriftlichen Verfahren über die Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2022 im Wege einer Sachkapitalerhöhung im Rahmen der Aktiendividende 2024.

In der Videositzung am **31. Juli 2024** griff der Ausschuss die Vorbereitung des Strategieprozesses erneut auf und tauschte sich mit dem Vorstand über den vorgestellten Arbeitsstand eingehend aus. In der Diskussion setzten die Beteiligten die strategischen Ansatzpunkte in einen Bezug zu den aktuellen Umständen im Unternehmen, den Rahmenbedingungen im Markt und den die Zukunft bestimmenden Megatrends.

Auch in der Videositzung am **19. August 2024** stand die Vorbereitung des Strategieprozesses im Mittelpunkt. Gemeinsam mit dem Vorstand besprachen die Ausschussmitglieder im Besonderen die Themen, bei denen sich die Beteiligten in der vorausgegangenen Sitzung auf eine Überarbeitung bzw. Nachschärfung verständigt hatten.

In der digitalen Zusammenkunft am **4. September 2024** setzten die Mitglieder des Ausschusses gemeinsam mit Mitgliedern des Vorstands den vorbereitenden Strategieaustausch fort und schlossen ihn ab.

In der Videositzung am **19. November 2024** befasste sich der Ausschuss mit der Vorbereitung der Budgetsitzung des Aufsichtsrats unter Einbeziehung bilanzieller bzw. finanzieller Kennzahlen, des angestrebten Wachstumspfad und der erwarteten Rahmenbedingungen. Weitere Themen waren geplante Transaktionen, zu budgetierende Investitionen und die weiteren Entwicklungen bestimmter Einheiten wie Development und VTS.

In der Videositzung am **2. Dezember 2024** griff der Ausschuss erneut das Thema Budget 2025 auf. Begleitet durch den Vorstand besprach der Ausschuss die Fünfjahresplanung und die Zielwerte des Sustainability Performance Index (SPI).

#### **Governance- und Nominierungsausschuss**

Der Governance- und Nominierungsausschuss bestand im vergangenen Geschäftsjahr aus drei Mitgliedern. Den Vorsitz hatte Frau Clara-Christina Streit als Aufsichtsrats-

vorsitzende inne. Die weiteren Mitglieder waren Herr Vitus Eckert und Frau Dr. Ariane Reinhart. Der Governance- und Nominierungsausschuss kam im Geschäftsjahr neunmal zusammen (zweimal Februar, März, April, September, zweimal Oktober, November, Dezember). Der Governance- und Nominierungsausschuss hat sich im Rahmen von sieben Sitzungen ausführlich mit der Zusammensetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats befasst und dem gesamten Aufsichtsrat hierüber Bericht erstattet.

In der Videokonferenz am **9. Februar 2024** beriet der Governance- und Nominierungsausschuss über die Ergebnisse der Ende 2023 durchgeführten Effektivitätsprüfung der Aufsichtsratsarbeit und stimmte sich über das weitere Vorgehen ab. Die Evaluation ergab, dass die erreichten Punktzahlen signifikant über dem Durchschnitt liegen, den die herangezogene Beratungsgesellschaft bei anderen Aufsichtsräten und auch anderen Real-Estate-Gesellschaften vorfindet. Darüber hinaus bestätigten die begutachtenden Experten dem Aufsichtsrat in Summe eine hohe Kompetenz. Die vorgetragenen Verbesserungsimpulse nahm der Ausschuss mit Blick auf die Einleitung von Verbesserungen zur Kenntnis.

In der Videokonferenz am **19. Februar 2024** befasste sich der Ausschuss mit Themen der Nachfolgeplanungen im Vorstand.

In der Sitzung am **14. März 2024** besprach der Ausschuss ausführlich die Ergebnisse der im Februar 2024 durchgeführten Corporate-Governance-Roadshow. Er beschloss die Empfehlung an den Aufsichtsrat, Herrn Philip Grosse als CFO nach dem Ablauf seiner Amtszeit für weitere drei Jahre zu bestellen. Ein weiterer Beschluss galt nach entsprechender Qualifizierungsprüfung der Empfehlung, auf der Hauptversammlung Frau Birgit M. Bohle für vier Jahre als neues Aufsichtsratsmitglied vorzuschlagen. Ferner beschloss der Ausschuss die Empfehlungen zur Abgabe einer aktualisierten Entsprechenserklärung sowie zur Genehmigung des Aufsichtsratsberichts. Abschließend nahm er noch einmal die Ergebnisse des Berichts zur Effektivitätsprüfung des Aufsichtsrats auf und beriet über das weitere Vorgehen.

In der Videokonferenz am **11. April 2024** besprach der Ausschuss Personalthemen des Vorstands.

Am **24. August 2024** stimmte der Ausschuss vor dem Hintergrund eines potenziellen Interessenkonflikts eines Aufsichtsratsmitglieds im schriftlichen Verfahren einem Beratungsvertrag mit einer Beratungsgesellschaft zu, in der das Aufsichtsratsmitglied Geschäftsführer ist.

In der Sitzung am **9. September 2024** befasste sich der Ausschuss mit der Anpassung der Vorstandsdienstverträge unter Berücksichtigung von Änderungen im Vorstandsvergütungssystem. Er bereitete die Fortsetzung der Effektivitätsprüfung der Aufsichtsratsarbeit im Jahr 2024 vor und stimmte einem Suitability Assessment des Aufsichtsrats analog zum Vorjahr zu. Des Weiteren besprach der Ausschuss Themen der Nachfolgeplanung in Vorstand und Aufsichtsrat.

In der Videokonferenz am **18. Oktober 2024** befassten sich die Ausschussmitglieder erneut mit der Nachfolgeplanung im Aufsichtsrat. Es wurde über mögliche Kandidaten zur Besetzung von zwei Aufsichtsratsmandaten in der Hauptversammlung 2025 beraten.

Die Videokonferenz am **29. Oktober 2024** fand als gemeinsame Sitzung des Governance- und Nominierungsausschusses sowie des Personal- und Vergütungsausschusses statt. Die Ausschussvorsitzenden berichteten über die erfolgte Governance-Roadshow zu Vergütungsthemen. Der Ausschuss bereitete die geplanten Gespräche mit den Vorstandsmitgliedern über die vertraglichen Änderungen aufgrund der Anpassungen im Vorstandsvergütungssystem vor.

In der Videokonferenz am **25. November 2024** befasste sich der Ausschuss mit der Anpassung einzelner Vorstandsverträge. Er erörterte die Anpassung des Vergütungssystems und bereitete eine Fortsetzung der weiterführenden Gespräche unter Einbindung des Vorstands vor.

In der Videokonferenz am **4. Dezember 2024** nahm der Ausschuss das Thema Vorstandsverträge plangemäß auf und beschloss nach entsprechendem Austausch mit den Mitgliedern des Vorstands die Empfehlung, die zur Einführung eines geänderten Vorstandsvergütungssystems notwendigen und zweckdienlichen Vertragsregelungen endzuverhandeln. Der Ausschuss erörterte die von allen Aufsichtsratsmitgliedern vorgenommene Selbsteinschätzung (Suitability Assessment inklusive Kompetenzmatrix) und kam zu dem Ergebnis, dass die Konformität mit den Anforderungen nach Aktienrecht, DCGK und einschlägigen Regelungen gegeben ist. Der Ausschuss empfahl dem Aufsichtsrat, das vorliegende Qualifikations- und Kompetenzprofil zu beschließen.

Unter dem Tagesordnungspunkt Nachfolgeregelung im Aufsichtsrat entschied sich der Ausschuss nach einem erfolgten Auswahlverfahren für einen Kandidaten, der dem Aufsichtsrat als neues Mitglied empfohlen und der der Hauptversammlung zur Wahl bis 2028 vorgeschlagen werden soll.

Der Ausschuss nahm das Thema Auswahl und Zeitplan der Effektivitätsprüfung 2024 auf und beschloss die Empfehlung, das Beratungsmandat erneut an den bisherigen Advisor zu vergeben. Er besprach die von den Aufsichtsratsmitgliedern im Rahmen der „Permanent Education Programme Learning Agenda 2025“ vorgeschlagenen Themen und beschloss die Empfehlung, das Programm gemäß den Empfehlungen umzusetzen. Zu den in das Programm aufgenommenen Themen gehören die Themen Digitalisierung, energetische Sanierung, Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie die Zusammenarbeit des Unternehmens mit politischen Stakeholdern.

### **Personal- und Vergütungsausschuss**

Der Personal- und Vergütungsausschuss setzte sich im vergangenen Jahr aus vier Mitgliedern zusammen. Den Vorsitz hatte Frau Dr. Ariane Reinhart inne. Die weiteren Mitglieder waren Herr Jürgen Fenk, Herr Dr. Florian Funck und Frau Clara-Christina Streit. Der Personal- und Vergütungsausschuss tagte im Geschäftsjahr neunmal (Februar, März, Juni, Juli, August, September, Oktober, zweimal Dezember).

In der Videokonferenz am **22. Februar 2024** erörtere der Ausschuss potenzielle Anpassungen von Konzern-Steuerungskennzahlen und daraus resultierende Anpassungen im Vorstandsvergütungssystem ab dem Jahr 2024 einschließlich der Implikationen etwa für die Entsprechenserklärung. Er beriet über die kurz- und langfristige variable Vorstandsvergütung sowie über die Zielerreichungen und Abrechnungen im STI 2024 sowie die LTIP-Tranche 2020-2024.

In der Sitzung am **14. März 2024** setzte der Ausschuss die Beratungen vom 22. Februar 2024 fort. Nach erfolgter Änderung des Steuerungssystems und des Wegfalls von Group FFO als berichtete Größe beschloss der Ausschuss die Empfehlung, die Leistungskriterien der variablen Vergütung des Vorstands unter Beibehaltung der CAGR-Zielvorgabe für die LTI-Tranchen 2021 bis 2023 ebenfalls von Group FFO auf Adjusted EBT umzustellen. Weiterhin beschloss er die Zielerreichung bei der jahresbezogenen variablen Vergütung (STI) für das Geschäftsjahr 2024 als Empfehlung an den Aufsichtsrat. Der Ausschuss befasste sich mit der Feststellung der Zielerreichung für die LTIP-Tranche 2020-2024 auf Grundlage eines Gutachtens eines unabhängigen Vergütungsberaters und empfahl dem Aufsichtsrat, die

Auszahlung zu beschließen. Weiterhin empfahl der Ausschuss die Genehmigung des Vergütungsberichts 2023.

In der Videokonferenz am **14. Juni 2024** beriet der Ausschuss über das Erfordernis weiterer Anpassungen bei den Regelungen des Vorstandsvergütungssystems. Dabei nahm er in der Hauptversammlung von Investoren vorgetragene Kritik auf und sondierte gemeinsam mit einem hierzu mandatierten Vergütungsberater die Anpassungsmöglichkeiten im System.

In der Videokonferenz am **25. Juli 2024** befasste sich der Ausschuss erneut mit der Überarbeitung des Vergütungssystems für den Vorstand. Unter Bezugnahme auf die von dem mandatierten Beratungsunternehmen vorbereiteten und dem Vorstand im Vorfeld zur Kenntnis gegebenen Unterlage erörterten die Ausschussmitglieder die einzelnen Positionen.

Der Ausschuss hielt fest, dass als Benchmark der Vorstandsvergütung im Kontext der regelmäßigen Angemessenheitsüberprüfung weiterhin der DAX als Vergleichsindex herangezogen werden soll. Zudem sollen die Ergebnisse in einem sekundären Vergleich mit europäischen Immobiliengesellschaften aus dem FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index überprüft werden.

In der Folge befasste sich der Ausschuss in den Videokonferenzen am **26. August 2024** und am **3. September 2024** mit dem weiterentwickelten Vorstandsvergütungssystem. U. a. beriet er dabei über Möglichkeiten, die finanzielle Stabilität des Unternehmens über festzulegende Risikokorridore in der variablen Vergütung (STI) zu berücksichtigen. Über die Vorschläge wurde unter Einbindung des Vorstands beraten.

Am **29. Oktober 2024** fand eine Videokonferenz als gemeinsame Sitzung des Governance- und Nominierungsausschusses sowie des Personal- und Vergütungsausschusses statt (Erläuterungen unter Sitzungen Governance- und Nominierungsausschuss).

In der Videositzung am **4. Dezember 2024** befasste sich der Ausschuss mit dem Vorstandsvergütungssystem unter Hinzuziehung eines Vergütungsberaters. Der Ausschuss beschloss, dem Aufsichtsrat zu empfehlen, ein überarbeitetes Vergütungssystem zu beschließen und der Hauptversammlung zur Billigung vorzulegen. Erörtert wurden außerdem das Verfahren zur Berücksichtigung von Aktiendividenden in den LTI-Tranchen 2021 bis 2023 und eine entsprechende Empfehlung an den Aufsichtsrat wurde beschlossen. Weiterhin befasste sich der Ausschuss mit den KPIs für die variable Vergütung des Vorstands (STI und LTI 2025) und einigte sich auf entsprechende Empfehlungen an den Aufsichtsrat.

Der Ausschuss beriet in der Videositzung am **20. Dezember 2024** über die variable Vergütung des Vorstands (STIP und LTIP) und empfahl dem Aufsichtsrat, die Zielwerte und Zielerreichungskurven für die variable Vergütung 2025 zu beschließen.

### Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat der Vonovia SE verpflichten sich den Prinzipien guter Corporate Governance. Dazu beschäftigten sich die Mitglieder des Aufsichtsrats auch im Berichtsjahr mit dem Deutschen Corporate Governance Kodex und beschlossen am 14. März 2024 die Abgabe der Entsprechenserklärung nach § 161 AktG, die auch der Vorstand am **26. März 2024** so verabschiedete. In unmittelbarem Zusammenhang damit berichteten die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats in der Erklärung zur Unternehmensführung auch über die Corporate Governance bei der Vonovia SE. Beide Erklärungen werden vom Unternehmen auf der Webseite der Gesellschaft dauerhaft zur Einsicht eingestellt.

### Abschlussprüfung

Die von der Hauptversammlung am **8. Mai 2024** zum Prüfer der Abschlüsse des Geschäftsjahres 2024 gewählte PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Vonovia SE zum 31. Dezember 2024 sowie den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 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, Frankfurt am Main, 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, Frankfurt am Main, 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 2024 und mit dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns befasst. In Bezug auf die zu veröffentlichende nichtfinanzielle Erklärung hat der Aufsichtsrat seine Prüfpflicht wahrgenommen.

Der Abschlussprüfer erläuterte sowohl in den Sitzungen am **10. März 2025** und am **18. März 2025** mit dem Prüfungsausschuss als auch in der Sitzung des Aufsichtsrats am **18. März 2025** 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 2024 festgelegt und sind mit dem Prüfungsausschuss bereits im Vorfeld einvernehmlich erörtert worden.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte waren im Geschäftsjahr 2024 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 stellte sich die Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen 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

18. März 2025 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 2024 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 die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, 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 2024 eine Dividende in Höhe von 1,22 € je Aktie bzw. auf die Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2024 insgesamt 1.003.880.568,50 € 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 die Aktienzahl zum 31. Dezember 2024 hinausgehen.

### Personalia

Im Aufsichtsrat gab es im Berichtsjahr folgende Veränderungen: Mit Ablauf der Hauptversammlung am 8. Mai 2024 schied Herr Christian Ulbrich aus dem Aufsichtsrat aus. Im Namen des Aufsichtsratsgremiums bedanke ich mich bei Herrn Ulbrich für sein langjähriges Engagement sowie die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit.

Auf der Hauptversammlung zum neuen Mitglied des Aufsichtsrats bestellt wurde Frau Birgit M. Bohle. Ich heiße Frau Bohle in unserem Gremium herzlich willkommen.

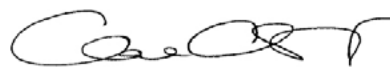
### Schlusswort

Im Namen des Aufsichtsrats danke ich dem Vorstand für seine erfolgreiche Führung des Unternehmens auch im vergangenen Jahr. 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 18. März 2025

Für den Aufsichtsrat

Clara-Christina Streit



Clara-Christina Streit



# Vorstand

Dem Vorstand der Vonovia SE gehörten zum 31. Dezember 2024 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.



**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. Die Amtszeiten betragen zwischen einem Jahr und vier Jahren.

## **Clara-Christina Streit**

### **Vorsitzende**

Aufsichts- und Verwaltungsrätin in deutschen und internationalen Unternehmen

## **Vitus Eckert**

### **Stellvertretender Vorsitzender**

Rechtsanwalt, Partner der Wess Kux Kispert & Eckert Rechtsanwalts GmbH

## **Birgit M. Bohle (seit 8. Mai 2024)**

Mitglied des Vorstands Arbeit & Recht, Personaldirektorin, Deutsche Telekom AG

## **Jürgen Fenk**

Managing Director der Eastdil Secured GmbH

## **Dr. Florian Funck**

Mitglied des Vorstands (CFO) der Sartorius AG

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

Mitglied in deutschen Aufsichtsräten und internationalen Beiräten

## **Dr. Daniela Gerd tom Markotten**

Mitglied des Vorstands Digitalisierung & Technik der Deutsche Bahn AG

## **Matthias Hünlein**

Managing Director der Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH

## **Hildegard Müller**

Präsidentin des Verbands der Automobilindustrie e. V.

## **Dr. Ariane Reinhart**

Mitglied des Vorstands der Continental AG

## **Christian Ulbrich (bis 8. Mai 2024)**

President and Chief Executive Officer Jones Lang LaSalle Incorporated

## Ausschüsse des Aufsichtsrats

### **Governance- und Nominierungsausschuss**

Clara-Christina Streit, Vorsitzende

Vitus Eckert

Dr. Ariane Reinhart

### **Personal- und Vergütungsausschuss**

Dr. Ariane Reinhart, Vorsitzende

Jürgen Fenk

Dr. Florian Funck

Clara-Christina Streit

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

Dr. Florian Funck, Vorsitzender

Vitus Eckert

Dr. Ute Geipel-Faber

Matthias Hünlein

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

Jürgen Fenk, Vorsitzender

Birgit M. Bohle (seit 8. Mai 2024)

Dr. Daniela Gerd tom Markotten

Hildegard Müller

Clara-Christina Streit

Christian Ulbrich (bis 8. Mai 2024)

# Corporate Governance

In der Erklärung zur Unternehmensführung (zugleich Corporate-Governance-Bericht) berichten Vorstand und Aufsichtsrat 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.

Aufsichtsrat und Vorstand von 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 im März 2025 erklärt, dass seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung am 26. März 2024 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 mit Ausnahme der Empfehlung G.13 Satz 2 DCGK entsprochen wurde und künftig entsprochen wird:

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, 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 Unternehmensverträge 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 2024 die gesetzliche Möglichkeit der Abhaltung im virtuellen Format gemäß der Beschlussfassung der Hauptversammlung 2023 genutzt. Wie in der Begründung der auf zwei Jahre begrenzten Ermächtigung für eine virtuelle Hauptversammlung ausgeführt, wurde im Januar 2025 den Aktionären in einer Präsenz-Hauptversammlung die Entscheidung über einen Unternehmensvertrag mit der Deutsche Wohnen SE vorgelegt.

**Vergütung der Führungsorgane:** Gemäß Aktiengesetz und DCGK hat der Aufsichtsrat das von ihm beschlossene, geänderte Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder der Hauptversammlung 2024 zur Billigung vorgelegt, die mit 40,41 % der Stimmen nicht erteilt worden ist. Der ordentlichen Hauptversammlung 2025 soll ein überprüftes Vergütungssystem vorgelegt werden.

Die Vergütungsberichterstattung hat der Vorstand der Hauptversammlung 2024 vorgelegt. Mit 58,31 % ist der vom Abschlussprüfer geprüfte Vergütungsbericht für das Ge-

schäftsjahr 2023 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, deren gestufte Amtszeit ein Jahr bis vier Jahre beträgt.

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.

Die 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 jährlich Effektivitätsprüfungen in Form von Selbstevaluationen durch, um die eigene Arbeitsweise regelmäßig zu reflektieren und zu optimieren. Alle drei Jahre erfolgt eine umfassendere Überprüfung unter Begleitung eines erfahrenen und zertifizierten externen Beratungsunternehmens. Diese detaillierte Evaluation umfasst Einzelinterviews mit den Aufsichtsratsmitgliedern sowie Interviews mit den Vorständen. Der Prozess wird durch eine Eingangs- und eine Abschlusspräsentation des Beraters ergänzt, um die gewonnenen Erkenntnisse und Empfehlungen strukturiert zu vermitteln. Auf dieser Basis werden gezielte Maßnahmen abgeleitet, um die Effektivität des Aufsichtsrats weiter zu steigern. In den übrigen Jahren führt der Aufsichtsrat ebenfalls eine Effektivitätsprüfung unter Einbindung des externen Beraters durch, die sich im Umfang ausschließlich dahingehend unterscheidet, dass nur nach Bedarf Einzelinterviews, Interviews mit den Vorständen stattfinden und die Abschlusspräsentation durch den externen Berater entfällt. Während der Aufsichtsrat im Jahr 2023 eine umfassende Effektivitätsprüfung durchgeführt hat, fand im Jahr 2024 unter Einbindung des externen Beraters die reduziertere Effektivitäts-

prüfung in Form einer Selbstevaluation statt. Dem Aufsichtsrat ist bestätigt worden, dass die Effektivität der Gremienarbeit in fast allen Kategorien überdurchschnittlich ist (siehe → [Bericht des Aufsichtsrats](#)). Grundsätzlicher Veränderungsbedarf hat sich nicht gezeigt.

### Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat nach der Hauptversammlung 2023 die Struktur seiner Arbeit in den Ausschüssen neu konturiert und aus seiner Mitte 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. Ausschüsse 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 Ausschuss-



vorsitzende 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 Sartorius AG 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 Rechnungslegungsprozesses, 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 Angele-

genheiten 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 gesetz-



lichen Bestimmungen sowie der unternehmensinternen Richtlinien. Der Vorstand sorgt ferner für die Einhaltung eines angemessenen Risikomanagement- und Risiko-Controlling-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.
- > Wahlvorschläge zum Aufsichtsrat sollen in der Regel berücksichtigen, dass eine Zugehörigkeitsdauer von 15 Jahren nicht überschritten ist.
- > Als Altersgrenze ist in der Regel die Vollendung des 75. Lebensjahres zum Zeitpunkt der Wahl zum Aufsichtsrat vorgesehen.

**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 aktuelle Zusammensetzung des Aufsichtsrats entspricht dem Kompetenzprofil und den gesetzten Zielen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats. Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Vonovia SE erfüllen hinsichtlich fachlicher Qualifikation, professioneller Kenntnisse und Erfahrungen die Anforderungen in herausragender Form. In der Gesamtheit des Aufsichtsrats sind seine Mitglieder mit der Branche und den geschäftlichen Besonderheiten vertraut und verfügen über die relevanten funktionalen Erfahrungen. Die Anforderungen hinsichtlich Diversität (mindestens 30 % Frauen; mindestens 30 % Männer; mindestens eine Frau sollte Mitglied im Nominierungsausschuss sein) sind übererfüllt. Mit Clara-Christina Streit (Aufsichts- und Verwaltungsrätin in deutschen und internationalen Unternehmen), Birgit M. Bohle (Vorstandsmitglied Deutsche Telekom AG), Dr. Ute Geipel-Faber (Mitglied in deutschen Aufsichtsräten und internationalen Beiräten), Dr. Daniela Gerd tom Markotten (Vorstandsmitglied Deutsche Bahn AG), Hildegard Müller (Präsidentin des Verbands der Automobilindustrie e.V.) und Dr. Ariane Reinhart (Vorstandsmitglied Continental AG) liegt der Frauenanteil im Aufsichtsrat bei 60 %. Clara-Christina Streit und Dr. Ariane Reinhart sind Mitglieder des Governance- und Nominierungsausschusses.

Die erfolgte Wahl von Birgit M. Bohle hat dabei neben einer hervorgehobenen Erfüllung der Diversitätsanforderungen u. a. eine maßgebliche Stärkung der Kompetenzen insbesondere in den Bereichen Strategie, Internationales Management, Digitalisierung sowie Recht und Nachhaltigkeit bewirkt. Somit erfüllt die aktuelle Zusammensetzung alle erforderlichen Kompetenzen. In den Aufsichtsratssitzungen 2025 wird auf Grundlage der strategischen Ziele des Unternehmens die Nachfolgeplanung für die Jahre 2025 und 2026 fortgesetzt und mit externer Unterstützung Vorschläge erarbeitet.

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	Geschlecht	Nationalität	Rechnungswesen, Finanzen, Controlling	Rechnungslegung, Audit, Risk, Compliance
Clara-Christina Streit (Vorsitzende)	ja	1968	2013	weiblich	Deutsch/U.S.	4	3
Vitus Eckert	ja	1969	2018	männlich	Österreichisch	2	3
Birgit M. Bohle	ja	1973	2024	weiblich	Deutsch	2	3
Jürgen Fenk	ja	1966	2022	männlich	Deutsch	2	2
Dr. Florian Funck	ja	1971	2014	männlich	Deutsch	4	4
Dr. Ute Geipel-Faber	ja	1950	2015	weiblich	Deutsch	4	4
Dr. Daniela Gerd tom Markotten	ja	1974	2023	weiblich	Deutsch	2	2
Matthias Hünlein	ja	1961	2022	männlich	Deutsch	1	1
Hildegard Müller	ja	1967	2013	weiblich	Deutsch	3	2
Dr. Ariane Reinhart	ja	1969	2016	weiblich	Deutsch	2	2
Christian Ulbrich <sup>2)</sup>	ja	1966	2014	männlich	Deutsch	3	2

1) 1: „Begrenzte Erfahrung/keine Schlüsselkompetenz“; 2: „Substanzielle Erfahrung/Kompetenz“; 3: „Ausgeprägte Erfahrung/Schlüsselkompetenz/Expertise“; 4: „Direkte Führungserfahrung“.  
2) Aufsichtsratsmitglied bis 8. Mai 2024.

### 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 operativen 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.

### Schlüsselkompetenzen und Erfahrungsfelder<sup>1)</sup>

Wohnungs- wirtschaft	Development, Bauindustrie	M&A, Immobilien- transaktionen	Recht, Regulierung, Governance	Finanzierung (Banken, Kapitalmarkt)	Investment, Kapitalanlage	Digitalisie- rung, Cyber- Security	Nachhaltig- keit, Energie	HR-Manage- ment, Vergütung, Leadership Development	Politik, öffentliche Verwaltung
3	1	4	3	4	3	2	2	3	1
4	4	4	3	3	4	2	1	2	1
1	1	1	3	1	2	3	2	4	3
4	3	4	2	4	4	2	1	3	2
2	1	3	4	4	2	2	1	2	1
4	1	4	4	2	2	1	4	4	1
1	1	1	2	1	1	4	3	3	3
3	3	3	4	1	4	1	2	2	1
3	2	3	4	3	2	3	4	2	4
2	1	2	3	1	2	2	4	4	4
2	3	4	3	4	3	2	2	3	1

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 25,8 % und somit 1,6 %-Punkte mehr als im Vorjahr. 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. In Deutschland wurden im Berichtsjahr mit dem Frauennetzwerk, dem Female Leadership Forum und einem Mentorenprogramm für Top-Potenzialträgerinnen drei neue Programme zur Förderung von Chancengleichheit mit bis zu 200 Teilnehmerinnen erstmals ausgerollt. Diese Maßnahmen zur Förderung von Frauen sind als fortwährender und kontinuierlicher Prozess angelegt, in dem jedes Programm langfristig gemäß den aktuellen Begebenheiten entwickelt wird.

#### Nachfolgeplanung für Aufsichtsrat und Vorstand

Der Aufsichtsrat befasst sich kontinuierlich mit der kurz- und langfristigen Nachfolgeplanung für Vorstand und Aufsichtsrat. Der Governance- und Nominierungsausschuss des Aufsichtsrats hat unter Einbindung eines spezialisierten Personalberatungsunternehmens einen Kandidaten-Pool für

etwaige Nachbesetzungen in beiden Gremien erstellt. Die Auflistungen von potenziellen Kandidaten werden fortlaufend gepflegt, um fundierte Nachfolgeplanungen zu ermöglichen. Die Auswahl der Kandidaten erfolgt auf Grundlage der Ziele für die Gremienzusammensetzung und des festgelegten → **Kompetenzprofils** – mögliche Optimierungen werden bei der Nachfolgeplanung berücksichtigt. Die Nachfolgeplanung resultiert in Prozessen und Besetzungen, die die Zusammenarbeit nachhaltig verbessern.

Für den Aufsichtsrat hat der Governance- und Nominierungsausschuss mit externer Beratungsunterstützung eine Auswahl möglicher Kandidatinnen und Kandidaten erarbeitet und dabei die strategischen Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats auf Basis des aktualisierten Kompetenzprofils und der Diversitätsanforderungen berücksichtigt. Der Ausschuss bereitet außerdem die Wahlvorschläge des Aufsichtsratsplenums für die Hauptversammlung vor.

Die Nachfolgeplanung für den Vorstand wird systematisch durchgeführt und richtet sich nach den strategischen Zielen sowie den künftigen Herausforderungen des Konzerns. Im Vorstand wurde für jedes Ressort ein Anforderungsprofil erstellt. Auf dieser Grundlage wurde eine umfassende Übersicht geeigneter und nach den Phasen der erwarteten Verfügbarkeit kategorisierter Kandidatinnen und Kandidaten mit externer Unterstützung erarbeitet. Diese Profile dienen als Basis für ein Benchmarking der Stelleninhaber und potenziellen internen Nachfolgeoptionen.

## 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 sieht in jeder Sitzung Beratungen ohne Teilnahme von Vorstandsmitgliedern vor. Dies wurde so im Berichtsjahr am Ende jeder Aufsichtsratsitzung umgesetzt. In den Sitzungen des Personal- und Vergütungsausschusses sowie des Governance- und Nominierungsausschusses finden die Beratungen der Aufsichtsratsmitglieder ausschließlich ohne Beteiligung des Vorstands statt. Zu den die Zusammenarbeit spiegelnden Vergütungsabreden siehe [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 i. V. m. Art. 5 SE-VO, 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 (siehe → [Bericht des Aufsichtsrats](#)).



# 2024 im Überblick

- > Stabilisierung der Immobilienwerte.
- > Positive Bilanz im Vermietungskerngeschäft bei steigenden Mieten, Vollvermietung und hoher Kundenzufriedenheit.
- > Weiterhin erfolgreiche Innenfinanzierung durch Verkaufsiniciativen.

Angesichts fordernder Rahmenbedingungen auf den Immobilienmärkten blickt Vonovia auf ein positives Geschäftsjahr 2024 zurück. Der erfolgreiche Abschluss des Verkaufsprogramms sowie der Verkauf des Pflegesegments ermöglichen nach zwei Jahren der Bilanzstabilisierung nun eine Fokussierung auf Wachstum und höhere Investitionen ab 2025. Das ursprüngliche Verkaufsziel von rund 3 Mrd. € wurde mit einem Gesamtvolumen von über 3,4 Mrd. € deutlich übertroffen.

Im Geschäftsjahr 2024 verzeichnete das Kerngeschäft Rental eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und steigende Mieten sowie eine positive Entwicklung der Kundenzufriedenheit. Im Segment Value-add konnte Vonovia die Investitionen insbesondere in neue Photovoltaik-Anlagen und Wärmepumpen steigern. Ferner wurde ein Pachtvertrag für das bestehende Coax-Netz abgeschlossen. Im Geschäftsjahr 2024 wurden 2.470 Einheiten aus dem Portfolio Recurring Sales und 5.184 Einheiten aus dem Portfolio Non Core/Sonstiges veräußert. Im Segment Development wurden im Geschäftsjahr 2024 2.471 Einheiten to sell und 1.276 Einheiten to hold fertiggestellt.

Insgesamt lag das **Adjusted EBITDA Total** der fortgeführten Geschäftsbereiche mit 2.625,1 Mio. € im Geschäftsjahr 2024 1,6 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 2.583,8 Mio. €. Dazu trugen im Einzelnen die Segmente Rental mit 2.385,7 Mio. € (2023: 2.401,7 Mio. €), Value-add mit 168,4 Mio. € (2023: 105,5 Mio. €), Recurring Sales mit 57,6 Mio. € (2023: 63,4 Mio. €) sowie Development mit 13,4 Mio. € (2023: 13,2 Mio. €) bei.

Das **Adjusted EBT** der fortgeführten Geschäftsbereiche lag im Geschäftsjahr 2024 bei 1.799,6 Mio. € gegenüber 1.866,2 Mio. € im Vorjahr. In der Überleitung vom Adjusted EBITDA zum Adjusted EBT trugen im Einzelnen das bereinigte Netto-Finanzergebnis mit -709,0 Mio. € (2023: -625,1 Mio. €), die Zwischengewinne mit -3,8 Mio. € (2023: Zwischenverluste 17,7 Mio. €) sowie die planmäßigen Abschreibungen mit -112,7 Mio. € (2023: -110,2 Mio. €) bei.

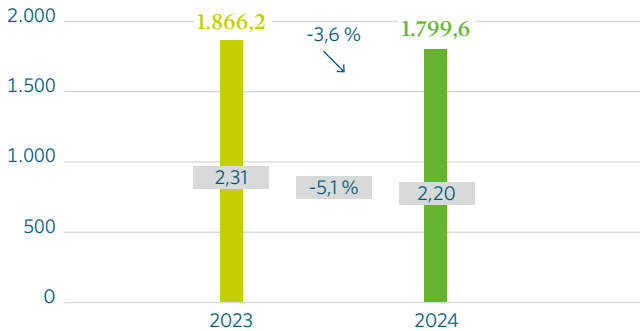
Der **EPRA NTA pro Aktie** entwickelte sich von 46,82 € Ende 2023 auf 45,23 € Ende 2024.

Der **Nachhaltigkeits-Performance-Index** lag im Geschäftsjahr 2024 bei 104 % (2023: 111 %). Dazu haben insbesondere die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Intensität, die Entwicklung des durchschnittlichen Primärenergiebedarfs Neubau sowie eine hohe Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit beigetragen.

## Nachhaltige Ertragskraft

### Adjusted EBT\*

in Mio. €



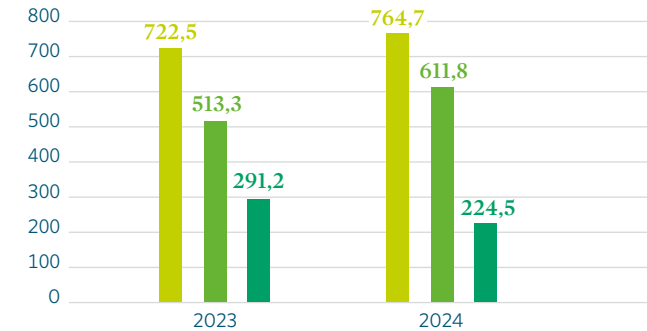
■ Adjusted EBT pro Aktie (€)\*

\* Fortgeführte Geschäftsbereiche.

## Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau

### Investitionen\*

in Mio. €



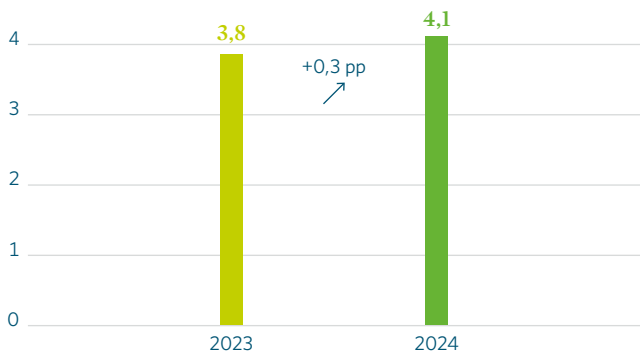
■ Instandhaltungsleistungen ■ Modernisierung & Bestandsinvestitionen ■ Neubau

\* Fortgeführte Geschäftsbereiche.

## Organisches Mietwachstum

### Mietsteigerung organisch

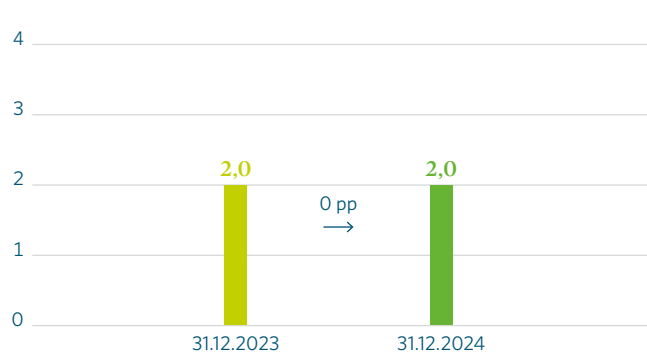
in %



## Leerstand

### Leerstandsquote

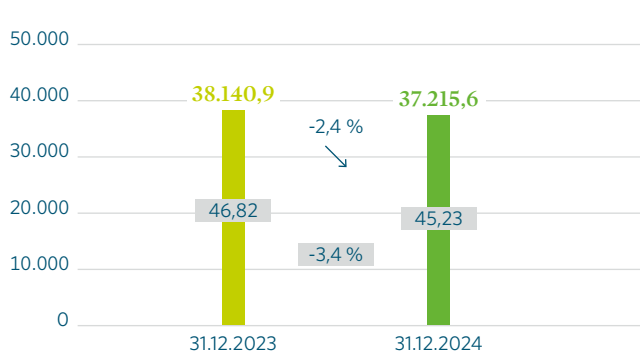
in %



## Nettovermögen

### EPRA NTA

in Mio. €

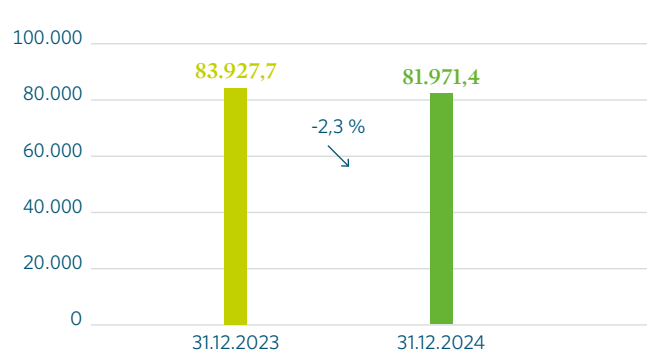


■ EPRA NTA pro Aktie (€)

## Verkehrswert des Immobilienbestands

### Verkehrswert

in Mio. €



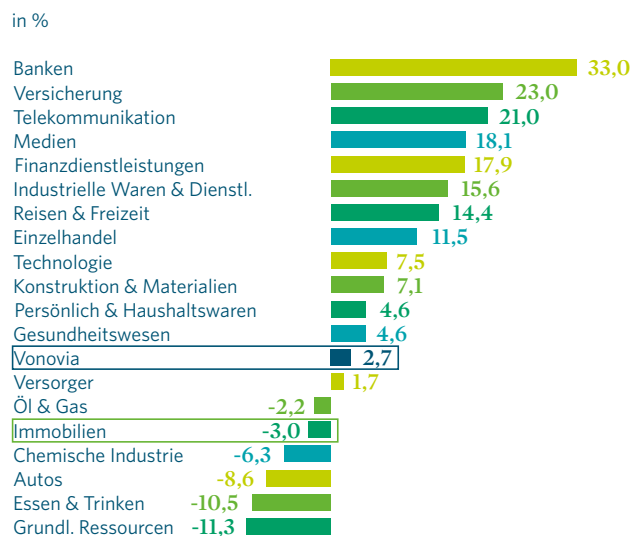
# Vonovia SE am Kapitalmarkt

- > 3 Mrd. € Verkaufsziel übererfüllt.
- > Phase der Bilanzstabilisierung erfolgreich abgeschlossen.
- > Fokus auf Wachstum für das laufende Jahr und darüber hinaus.
- > Weiterhin gute Platzierung in ESG-Ratings.

## Kapitalmarktentwicklung und die Vonovia Aktie

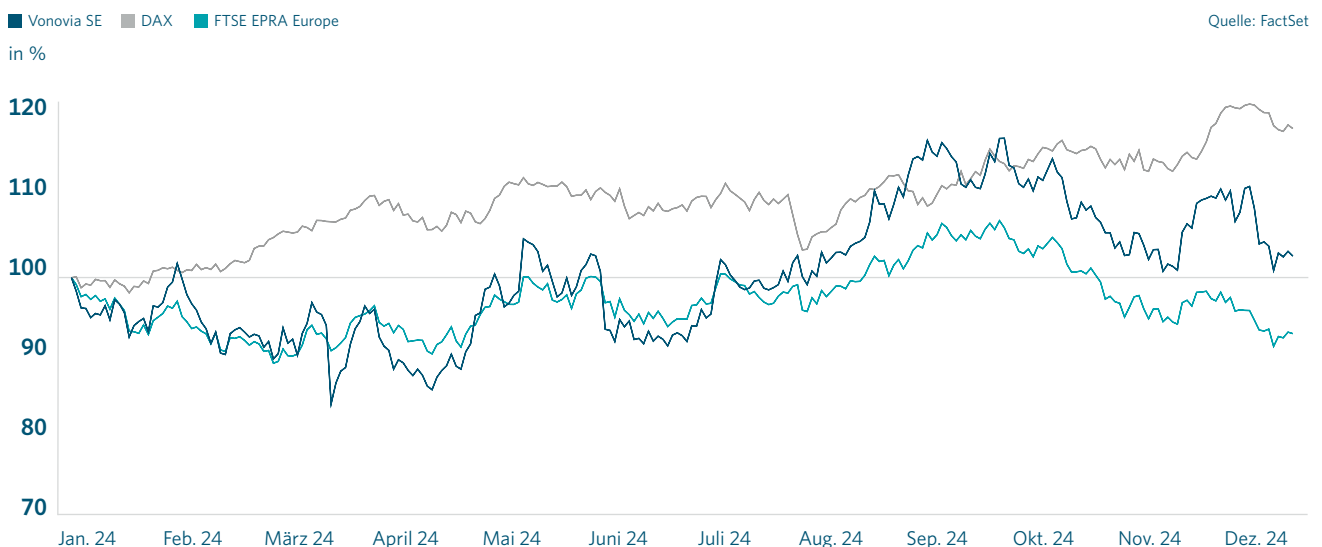
An den internationalen Kapitalmärkten dominierten auch 2024 die Themen Zinspolitik der führenden Notenbanken sowie Erwartung der Investoren an die Zinsentwicklung. Die ersten Leitzinssenkungen der US- und europäischen Notenbanken führten dann auch zu Kursschüben bis in das 3. Quartal. Als sich im 4. Quartal abzeichnete, dass die nächsten Zinssenkungsschritte insbesondere in den USA wohl länger auf sich warten lassen dürften oder gar ausbleiben könnten, trübte sich die Stimmung und belastete die Aktienmärkte zunehmend. Insbesondere Immobilienaktien verzeichneten aufgrund ihrer erhöhten Zinssensitivität durch ihre Kapitalintensität stärkere Verluste.

## Performance der GICS-Sektoren



In diesem Umfeld schloss der DAX 40 mit 18,8 % und der Immobilienindex EPRA Europe mit -7,1 %. Vonovia legte auf Jahressicht um 2,7 % zu. Damit entwickelte sich Vonovia im Jahr 2024 leicht positiv. Insgesamt zeigte sich auch im

## Entwicklung des Aktienkurses



abgelaufenen Geschäftsjahr erneut eine starke Korrelation zwischen dem Vonovia Aktienkurs einerseits und der Kapitalmarkteinschätzung hinsichtlich der weiteren Zinsentwicklung sowie der Renditen auf Staatsanleihen andererseits.

Auch im Jahr 2024 beobachten wir weiterhin eine Diskrepanz zwischen der eher verhaltenen Kapitalmarkteinschätzung einerseits und der sich aufhellenden Stimmung am Wohnimmobilienmarkt andererseits. Während der Kapitalmarkt Wohnimmobilientitel mit deutlichen Abschlügen bepreist, erweisen sich die Wohnungsmärkte, in denen wir aktiv sind, als vergleichsweise robust und haben nach Einschätzung vieler Experten die Talsohle erreicht oder sogar durchschritten. 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. Zudem hat auch das Transaktionsvolumen wieder spürbar zugenommen.

Wir sind der Ansicht, dass die Vonovia Aktie mittel- bis langfristig die positive operative Entwicklung und letztendlich den Erfolg unseres Geschäftsmodells insgesamt widerspiegeln wird. 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 2,1 Millionen Aktien im Jahr 2024. Gemessen in Euro wurden im Jahr 2024 pro Tag durchschnittlich Vonovia Aktien im Wert von 60,3 Mio. € gehandelt, was leicht unter dem Niveau des Vorjahres liegt.

Den höchsten Tagesschlusskurs des Jahres erreichte die Vonovia Aktie am 2. Oktober 2024 mit 33,57 € und den niedrigsten Tagesschlusskurs am 15. März 2024 mit 23,99 €.

Die Marktkapitalisierung von Vonovia betrug zum 31. Dezember 2024 ca. 24,1 Mrd. €.

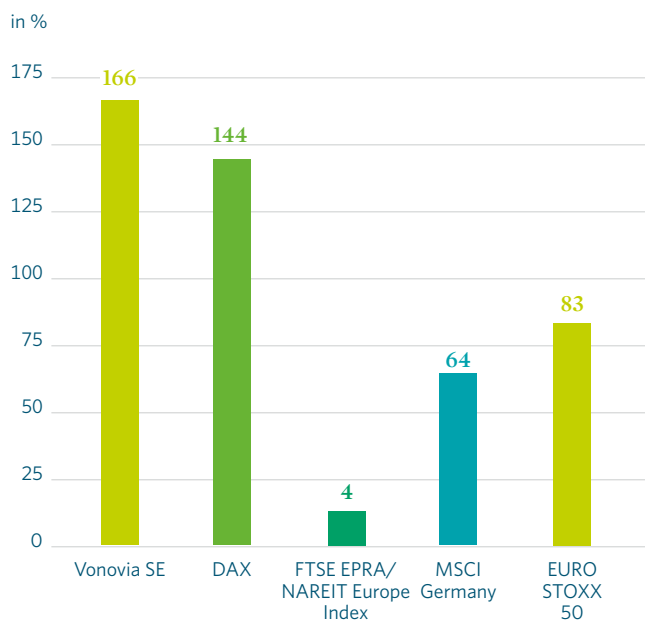
## Index-Mitgliedschaften: Vonovia SE Mitglied im DAX 50 ESG und DJSI Europe

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. Auf unserer Webseite informieren wir detailliert über unsere Rating-Performance: <https://www.vonovia.com/nachhaltigkeit/esg-ratings-und-rankings>

## 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 166 % bis zum 31. Dezember 2024 verzeichnen und damit ein deutlich besseres Ergebnis erzielen als bei einer entsprechenden Investition in die Vergleichsindizes.

### Rendite seit Vonovia IPO

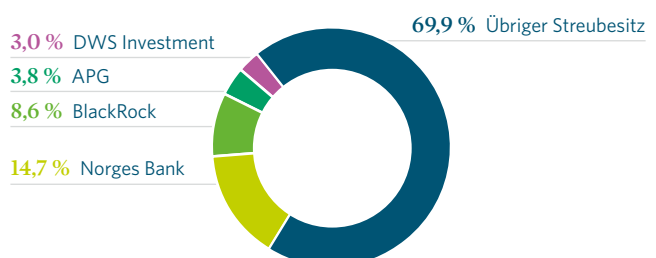


Die Wertentwicklung von VNA und DAX entspricht der Gesamtrendite der Aktionäre (Aktienkurs plus reinvestierte Dividenden); EPRA Europe, MSCI Germany und EURO STOXX 50 nur der Kursentwicklung der Aktien.

## 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 2024)



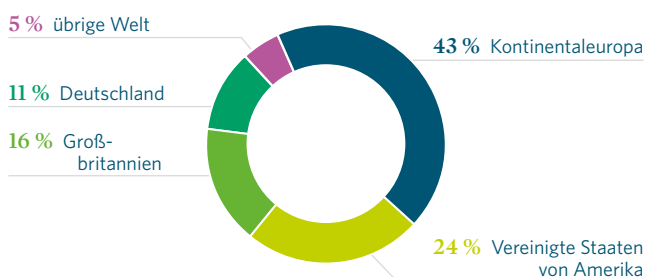
Nach der Streubesitzdefinition der Deutschen Börse AG ist lediglich der Anteil der Norges Bank (Finanzministerium für den Staat Norwegen) nicht dem Freefloat zuzurechnen. Am 31. Dezember 2024 betrug der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 85,3 %. Die zugrunde liegenden [Stimmrechtsmitteilungen](#) sowie 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.

Zu Ende Dezember des Jahres 2024 haben wir ca. 92 % 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 2024 wie folgt dar:

### Regionale Verteilung der institutionellen Investoren der Vonovia SE

Quelle: eigene Erhebung durch NASDAQ



### Entwicklung der Vonovia Aktie in der Mehrjahresansicht

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Jahresschlusskurs (€)	26,76*	28,97*	38,80*	37,11*	45,00*	56,02*	48,50	22,02	28,54	29,32
Höchstkurs (€)*	31,15	34,51	39,26	41,88	45,78	58,33	56,64	51,14	28,85	33,93
Tiefstkurs (€)*	22,68	23,43	28,08	33,94	37,39	36,19	45,85	18,97	15,66	23,74
Anzahl der Aktien zum 31.12. (in Mio.)	497,1*	497,1*	517,5*	552,6*	578,5*	603,6*	776,6	795,8	814,6	822,8
Marktkapitalisierung zum 31.12. (in Mrd. €)	13,3	14,4	20,1	20,5	26,0	33,8	37,7	17,5	23,2	24,1
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (VWAP in Mio. €)*	45,2	41,2	47,6	55,8	65,9	85,7	84,2	84,2	80,8	60,3
Dividende je Aktie (€)	0,88*	1,05*	1,24*	1,35*	1,47*	1,58*	1,66	0,85	0,90	1,22**
Dividendenrendite (%)	3,3	3,6	3,2	3,6	3,3	2,8	3,4	3,9	3,2	4,2

\* 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 2025.

Quelle der Kurse: FactSet

## Hauptversammlung 2024

Am 8. Mai 2024 fand die ordentliche Hauptversammlung der Vonovia SE in virtueller Form statt. Insgesamt waren 68,67 % des Grundkapitals anwesend.

Die Aktionärinnen und Aktionäre stimmten sämtlichen Beschlussvorschlägen mit meist großer Mehrheit zu. Einzig der Beschlussvorschlag zur Billigung einzelner Anpassungen im Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder fand keine Mehrheit und wird daher Teil der Tagesordnung der nächsten ordentlichen Hauptversammlung sein.

Die Hauptversammlung folgte u. a. auch dem Dividendenvorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand in Höhe von 0,90 €, was einer Dividendenrendite von 3,2 % entspricht, bezogen auf den Schlusskurs des Jahres 2023 von 28,54 €. Den Aktionärinnen und Aktionären stand es frei, zwischen einer Bar- und einer Aktiendividende zu wählen. Es entschieden sich 30,93 % für die Dividende in Form von Aktien.

Auf den außerordentlichen Hauptversammlungen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE am 23. und 24. Januar 2025 wurde dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE durch die jeweiligen Aktionäre zugestimmt.

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

## Informationen zur Aktie (Stand 31. Dezember 2024)

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 €   14,71 €* <sup>*</sup>
Gesamtaktienanzahl	822.852.925
Grundkapital	822.852.925 €
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.

## Investor-Relations-Aktivitäten

Vonovia hat im Jahr 2024 an insgesamt 31 Investorenkonferenztagen teilgenommen und zusätzlich 37 Roadshowtage durchgeführt. Darüber hinaus gab es diverse Teilnahmen an Anlegerforen sowie zahlreiche Einzelgespräche mit Investoren und Analysten, um über aktuelle Entwicklungen und besondere Themen zu informieren. Im Jahr 2024 haben wir viele Hundert Gespräche mit Analysten und Investoren geführt. Dabei waren die strategischen Wachstumsinitiativen, die Kapitalallokation, der Geschäftsausblick im veränderten Makroumfeld, die Kapitalstruktur und das Transaktionsgeschehen am Wohnimmobilienmarkt die dominanten Themen.

Im Rahmen des Investorendialogs führt die Aufsichtsratsvorsitzende jährlich eine mehrtägige Corporate-Governance-Roadshow durch, insbesondere zu aufsichtsratsspezifischen Themen, wie etwa Vorstandsvergütung sowie Arbeit und Zusammensetzung des Aufsichtsrats und der entsprechenden Ausschüsse. So hat die Aufsichtsratsvorsitzende Clara-Christina Streit im Februar 2024 im Rahmen einer solchen Roadshow einen intensiven Dialog mit Investoren geführt. Außerdem gab es im Herbst 2024 Gespräche mit einigen großen Investoren, in denen die Aufsichtsratsvorsitzende die Überlegungen zu Veränderungen am Vergütungssystem für die Vorstände erläutert und mit den Investoren erörtert hat.

Auch im Jahr 2025 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.

Die Zielsetzung unserer IR-Aktivitäten ist eine vertrauensvolle und transparente Kommunikationspolitik; hierdurch soll die Bekanntheit von Vonovia am Kapitalmarkt weiter gesteigert werden, darüber hinaus möchten wir den Kapitalmarkt vollumfänglich mit unternehmensrelevanten Informationen versorgen.

Die Stakeholdergruppe, die für die IR-Arbeit relevant ist, sind die Privataktionäre, die institutionellen Aktionäre und die Analysten. Neben den klassischen Formaten wie der Berichterstattung sowie der jährlich stattfindenden Hauptversammlung treten wir mit unseren institutionellen Aktionären auf Roadshows sowie Konferenzen in Kontakt. Zusätzlich führen wir jährlich eine Corporate-Governance-Roadshow mit unserer Aufsichtsratsvorsitzenden durch. Alle zwei Jahre veranstalten wir einen Analysten- und Investorentag, um im persönlichen Kontakt aktuelle Themen und strategische Sichtweisen vorzustellen. Für unsere Privataktionäre sind wir auf diversen Privatanlegerforen, sei es virtuell oder in Präsenz, ganzjährig vertreten.

Eine ausführliche Beschreibung über unsere anderen Stakeholder finden Sie in der [→ Stakeholder-Berichterstattung](#)

## Positive Analysteneinschätzungen

Zum 31. Dezember 2024 verfassten 25 Analysten regelmäßig Studien über Vonovia. Der durchschnittliche Zielkurs zum Jahresende lag bei 36,46 € je Aktie. Es sprachen 72 % der Analysten eine Kaufempfehlung, 8 % eine Halten-Empfehlung sowie 20 % 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 2024 der Vonovia SE in Höhe von 1.100.000.000,00 € einen Betrag in Höhe von 1.003.880.568,50 € auf die 822.852.925 Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2024 an die Aktionäre als Dividende, entsprechend 1,22 € je Aktie, auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 96.119.431,50 € auf neue Rechnung vorzutragen oder für weitere Dividenden auf zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigten Aktien zu verwenden, die über jene des Grundkapitals zum 31. Dezember 2024 hinausgehen.



## Finanzierungsumfeld

Inflation und Volatilität auf hohem Niveau waren noch im Jahr 2023 die prägenden Begriffe bei der Beschreibung des Kapitalmarktes. Die Zurückhaltung von Investoren bzw. die Risikoadjustierung in Form hoher Zinsen hat sich im Jahr 2024 wieder deutlich gewandelt. Real Estate ist, zumindest in den risikoaversen Assetklassen wie Wohnen, wieder stark nachgefragt, was sich in erfolgreichen Orderbüchern und attraktiven Zinscoupons niederschlug. Einhergehend damit war Vonovia erstmalig am Britischen Pfund sowie am Schweizer Franken-Markt aktiv und platzierte auch, nach mehr als einjähriger Abstinenz, am Euro-Markt wieder eine Anleihe.

Acht Jahre lag der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) negativ – bis er im Juli 2022 aufgrund der steigenden Inflation auf 0,0 % angehoben wurde. Bis zum September 2023 stieg er schrittweise weiter, erreichte in der Spitze einen Wert von 4,0 % (Einlagenzins) und lag damit über dem bisherigen Höchstwert von 3,75 % von Oktober 2000. Im Juni 2024 beschloss der EZB-Rat eine Zinswende und senkte den Leitzins erstmals wieder. Es folgten drei weitere Zinssenkungen um jeweils 0,25 %, zuletzt im Dezember, wo der Einlagenzins auf 3,00 % gesenkt wurde.

Im Jahr 2024 lag die Rendite der deutschen Staatsanleihen mit 10-jähriger Laufzeit im Durchschnitt bei etwa 2,34 %. Damit liegt die jährliche Rendite deutscher Staatsanleihen wie auch 2023 über 2 % p. a.

Die US-amerikanische Notenbank Federal Reserve (FED) hat im September 2024 das erste Mal seit Ausbruch der Corona-Pandemie den Leitzins um 0,5 Prozentpunkte auf

einen Korridor von 4,75 % bis 5,00 % gesenkt. Es folgten zwei weitere Leitzinssenkungen im November und Dezember 2024 um jeweils 0,25 Prozentpunkte. Damit liegt der Leitzins bei einer Zinsspanne von 4,25 % bis 4,50 %.

Auch die Britische Notenbank Bank of England (BoE) führte 2024 die Zinswende ein und senkte erstmals seit 2020 ihren Leitzins im August um 0,25 Prozentpunkte auf 5 %. Eine zweite Leitzinssenkung erfolgte im November um 0,25 Prozentpunkte auf 4,75 %. Im Dezember gab die BoE bekannt, den Leitzins weiterhin bei 4,75 % zu belassen.

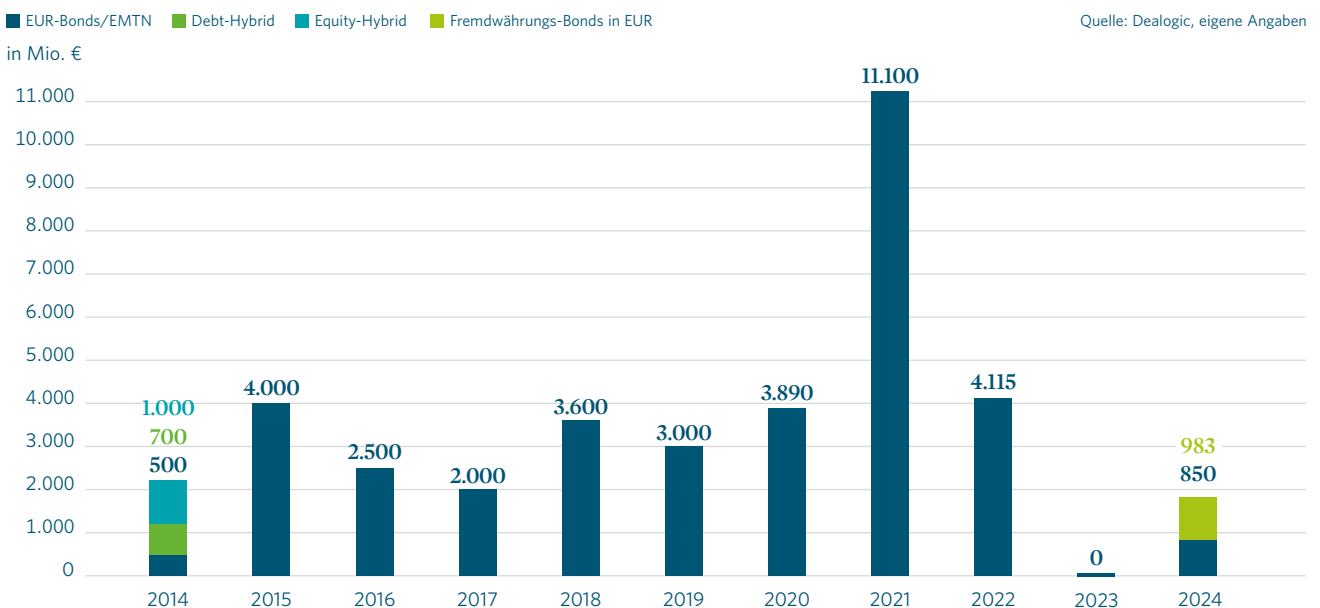
## Unter den größten Kapitalmarkt-Emittenten weltweit

Die Ratingagentur Moody's hat ein Rating für Vonovia veröffentlicht, das mit „Baa1 outlook stable“ im Investment-grade-Bereich liegt. Das Rating wurde zuletzt im Februar 2025 bestätigt.

Die Ratingagentur 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 August 2024 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 vierte Ratingagentur hat Fitch im März 2024 erstmals ein Rating für Vonovia veröffentlicht, es liegt ebenfalls im Investment Bereich mit „BBB+ outlook stable“. Das Rating wurde zuletzt im Februar 2025 bestätigt.

## Anleihe-Emissionsvolumen Vonovia pro Jahr

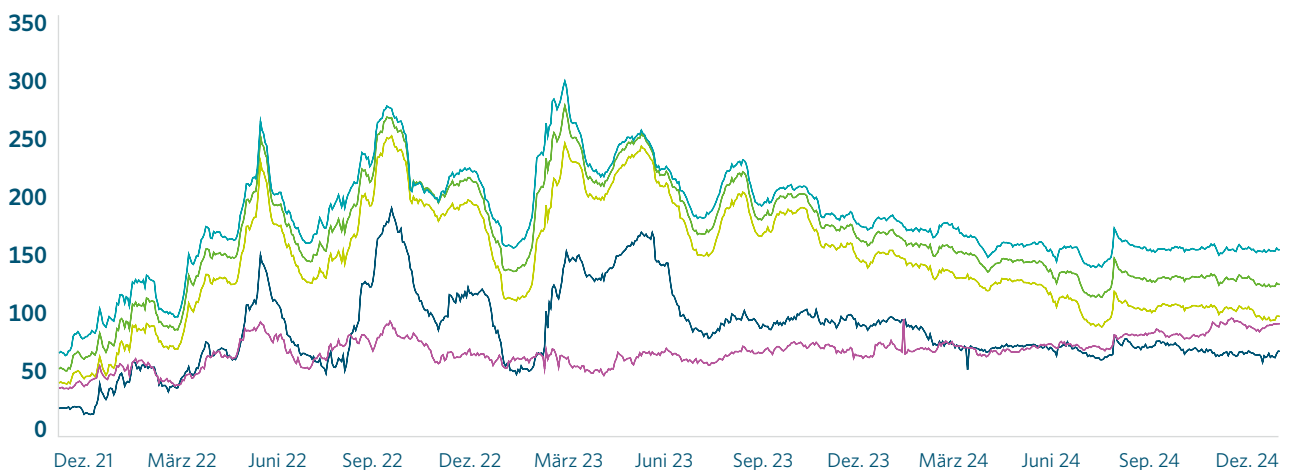


Ab 2021 inkl. Deutsche Wohnen.

## Spread-Entwicklung (in Basispunkten)

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

Quelle: Refinitiv



Die Größe und Marktposition von Vonovia, 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 allesamt zur erstklassigen Bonität von Vonovia bei.

Diese erstklassige Bonität ermöglicht weiterhin einen uneingeschränkten Zugang zu den internationalen Kapitalmärkten. 2024 war Vonovia insgesamt sechsmal an unterschiedlichen Kapitalmärkten aktiv und hat folgende Anleihen mit einem Emissionsvolumen von insgesamt umgerechnet ca. 1,8 Mrd. € begeben:

1. Bereits im Januar wurde erstmalig eine Britische Pfund-Anleihe mit einem Volumen von 400 Mio. GBP und einer Laufzeit von 12 Jahren emittiert.
2. Im Februar hat Vonovia erstmalig eine Schweizer Franken-Anleihe mit einem Volumen von 150 Mio. CHF und einer Laufzeit von 5 Jahren emittiert.
3. Im April wurde eine soziale EUR-Anleihe mit einem Volumen von 850 Mio. EUR und einer Laufzeit von 10 Jahren emittiert.
4. Im Juni hat Vonovia im Rahmen eines Private Placements eine soziale Anleihe in Schwedischen Kronen mit einem Volumen von 750 Mio. SEK und einer Laufzeit von 2 Jahren emittiert.
5. Im August haben wir unsere zweite Schweizer Franken-Anleihe mit einem Volumen von 235 Mio. CHF und einer Laufzeit von 7 Jahren emittiert.
6. Abschließend wurde im September eine zweite Schwedische Kronen-Anleihe mit einem Volumen von 500 Mio. SEK und einer Laufzeit von 4 Jahren emittiert.

Die volumengewichteten durchschnittlichen Zinskosten nach Hedging der neuen Anleihen 2024 betragen 4,29 % bei einer gewichteten durchschnittlichen Laufzeit von 9,2 Jahren.

Bei der alleinigen Betrachtung des EUR-Anleihe-Emissionsvolumens von 850 Mio. € im Jahr 2024 (2023: abwesend vom EUR-Anleihemarkt) rangiert Vonovia (inklusive Deutsche Wohnen) nach Auswertung von Dealogic bei der Berechnung des Gesamtemissionsvolumens für die Jahre 2014 bis 2024 unter den Top 10 EUR-Investment-Grade-Emittenten (2023: Top 5 EUR-Investment-Grade-Emittenten für den Betrachtungszeitraum der Jahre 2013 bis 2023).

Vonovia hat in den letzten Jahren die Creditor-Relations-Aktivitäten deutlich intensiviert. Um die Investorenbasis weiter zu diversifizieren, nahm Vonovia an diversen Debt-Konferenzen und organisierten Debt-Roadshows in Europa, Asien und Australien teil.

### Ausblick auf die Kapitalmärkte

Real Estate stand lange im Fokus der Investoren. Preisabschwünge, stockende Projektentwicklungen und Insolvenzen prägten das Jahr 2024. Es zeichnen sich aber positive Signale für 2025 ab. Neben der Korrektur der eigenen Bestände stieg vor allem die Nachfrage von Investoren nach Real Estate bereits in der 2. Jahreshälfte 2024 am Kapitalmarkt deutlich. Diesen Trend sehen wir auch im Jahr 2025 für Unternehmen im Investment-Grade-Segment weiter anhalten.



# Zusammengefasster Lagebericht

Nach Jahren der Konsolidierung von Kapitalstruktur und -allokation strategische Initiativen für neues Wachstum aufgelegt

Jahr 2024 erfolgreich am oberen Ende der Erwartungen abgeschlossen

Rahmenbedingungen bleiben herausfordernd

44	Grundlagen des Konzerns
50	Nachhaltigkeitserklärung
158	Chancen und Risiken
172	Unternehmenssteuerung
177	Portfoliostruktur
184	Wirtschaftsbericht
207	Prognosebericht
209	Weitere gesetzliche Angaben

# Grundlagen des Konzerns

## Makroökonomische Rahmenbedingungen

**Geopolitische Gegebenheiten** waren auch im Jahr 2024 wieder bestimmend für die **makroökonomischen Rahmenbedingungen**.

Der russische **Angriffskrieg** in der Ukraine hält unverändert an und bekam durch den Einsatz nordkoreanischer Einheiten eine neue Dimension der Eskalation. Die Spannungen in Ostasien um die Eigenständigkeit Taiwans sind ein weiterer Faktor der Beunruhigung für die globalen Lieferketten, weit über die Befürchtung einer kriegerischen Eskalation hinaus. Dies gilt genauso für die Spannungen in und um Korea. Bereits zuvor hat die **Corona-Pandemie** ein kritisches Hinterfragen der Globalisierung ausgelöst.

Diese Faktoren haben zu erheblichen Verwerfungen in den globalen Volkswirtschaften geführt und damit auch zu Verwerfungen auf den Kapitalmärkten, insbesondere getrieben durch **Zinserhöhungen** in der Folge stark **gestiegener Inflationsraten**. Das Jahr 2024 startete mit einem Zehnjahres-Euro-Zinssatz von 2,52 %; Ende des Jahres betrug dieser Zinssatz 2,37 %. Insgesamt sind die Kapitalmärkte seit der Corona-Pandemie und dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine von hohen Volatilitäten geprägt.

Zu diesem Szenario addierten sich im Jahr 2024 **politische Unwägbarkeiten** durch die deutsche Regierungskrise und die Präsidentenwahl in den USA. Ungeachtet dieser politischen Gegebenheiten zeichnet sich insgesamt tendenziell eine Wählerbewegung hin zu einer verstärkt rechtsgerichteten autoritären Politik mit zunehmendem Nationalismus und weg von den liberalen Gesellschaftsmodellen der vergangenen 50 Jahre ab, wie die meisten Wahlen auch und gerade in der westlichen Hemisphäre zeigen. Auch die damit einhergehenden Befürchtungen und Erwartungen eines bevorstehenden Protektionismus und Nationalismus befeuerten die Volatilitäten an den Kapitalmärkten und treffen auf aktuelle Wachstumsschwächen in Asien, Europa und Amerika.

Der globale **Klimawandel** hat sich durch extreme Unwetter in Spanien, Österreich, der Schweiz sowie Italien im Jahr 2024 sowie die Brände in Los Angeles im Januar 2025 wieder nachdrücklich in das Bewusstsein gebracht. Kriege, Klimawandel und globale Wohlstandsungleichgewichte führen zu den aktuellen **Migrationsströmen**.

Für die **Immobilienwirtschaft** haben insbesondere die volatilen Zinsen einen erheblichen Einfluss auf die Geschäftsmodelle und die Bemessung der Unternehmenswerte. Politische Klarheit hinsichtlich der Bauvorschriften, der Mietergesetzgebung, der Umweltstandards, der Energiepolitik und der wohnungspolitischen Förderung ist bedeutend für die Beurteilung der Lage und die Prognosen der Immobilienunternehmen sowie deren strategische und operative Antworten auf die Zukunftsfragen.

Die **Megatrends** Klimawandel und Nachhaltigkeit, demografischer Wandel und die Wohnungsknappheit sind gemeinsam mit der fortschreitenden Digitalisierung dagegen die konstanten Koordinaten wirtschaftlichen Handelns. Dazu addierte sich die Lücke zwischen **Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot**.

Vonovia konnte durch ihre robuste Aufstellung den vergangenen Krisenjahren trotzen und sieht sich für neues Wachstum entlang der Megatrends gut gerüstet. Die bilanziellen Kennzahlen und die Ratings sind stabil, die Verkaufsprogramme zur Stärkung der Innenfinanzierung können zurückgefahren werden, der Abwertungszyklus scheint beendet und das Unternehmen ist für die zukünftigen Jahre strategisch und operativ gut aufgestellt.

## 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 Backoffice-funktionen 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. Komplettiert wird das Geschäftsmodell durch das Angebot wohnungsnaher Dienstleistungen. Das Angebot von 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 zwei der bedeutendsten immateriellen Vermögensgegenstände des Geschäftsmodells dar.

Etwa 77 % des strategischen Wohnungsbestands von Vonovia befinden sich in zusammenhängenden **Quartieren** mit in der Regel mehr als 150 Wohnungen. Dabei geht die Gestaltung von lebenswertem und nachhaltigem Wohnraum immer auch mit dem Erkennen von Bedürfnissen in den betreffenden sozialen Strukturen einher, wobei der Geschichte dieser Quartiere Rechnung getragen wird. Auch das **Developmentgeschäft** folgt dem nachhaltigen Quartiersgedanken.

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

Vonovia bewirtschaftet einen **Wohnungsbestand** von rund 480.000 eigenen Wohnungen in fast allen attraktiven Städten und Regionen Deutschlands. Dazu kommt ein Bestand von rund 40.000 Wohneinheiten in Schweden und rund 20.000 Wohneinheiten in Österreich. Der **Gesamtverkehrs-wert** beträgt 82,0 Mrd. € und das Nettovermögen nach EPRA-Definition 37,2 Mrd. € (European Public Real Estate Association; EPRA).

Neben den eigenen Wohnungen verwaltet Vonovia rund 73.400 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 1,9 % 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, die damals modellhaft waren und heute unter Denkmalschutz stehen. Der **Quartiersgedanke** ist also bereits in den Wurzeln von Vonovia angelegt.

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 770 Quartiere (inklusive Deutsche Wohnen) im strategischen Portfolio stellen für Vonovia ein Alleinstellungsmerkmal dar und sind Dreh- und Angelpunkt für die Antworten von Vonovia 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 „Weiße 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 2024 gehörten 612 rechtliche Einheiten bzw. Gesellschaften (davon 446 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.

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.

Ein ausgewogener Mix von Leistungen sorgt durch zentrale Servicecenter, regionale Objektbetreuer vor Ort sowie eine eigene Technik- und Wohnumfeldorganisation ergänzt um wohnungsnahen Dienstleistungen (Value-add) 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 neuer 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 in der Entwicklung und im Bau von Wohnbauprojekten vorweisen. Das Developmentgeschäft wird im Wesentlichen über Projektgesellschaften gesteuert.

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.

## Die Strategie

Die **bewährte Strategie** von Vonovia gliederte sich von Beginn an in die Teilbereiche Portfoliomanagement-Strategie, die Property-Management-Strategie, die Value-add-Strategie sowie die Finanzierungsstrategie, flankiert durch die opportunistischen Elemente Akquisitions- und Internationalisierungsstrategie. Diese Strategie wurde in den vergangenen Krisenjahren im Sinne einer **Stakeholder-Value-Strategie** verfeinert und fokussiert sowie ganzheitlicher formuliert, wodurch die Bedeutung aller wesentlichen Interessengruppen Berücksichtigung fand.

Durch die Überarbeitung der **Wesentlichkeitsanalyse** gemäß der ESRS (European Sustainability Reporting Standards der EU) und die Ableitung der Chancen und Risiken für Vonovia sowie der Einflüsse aus der Unternehmenstätigkeit auf die Interessengruppen wurde weitere Transparenz geschaffen und die Basis für eine noch stärker integrierte Unternehmenstätigkeit gelegt. Die Wesentlichkeitsanalyse bildet die Grundlage für die Nachhaltigkeitsberichterstattung.

## Die Werttreiber unserer Strategie



In diesem Kontext hat der Vorstand die Strategie in seine bedeutsamsten **Werttreiber** aufgeschlüsselt:

1. Die hocheffiziente Bewirtschaftungsplattform
2. Die optimierte Kapitalstruktur mit vorteilhaften 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 digitalem Datenformat 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 guten 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 Quartierwerk im Rahmen der Bündelung von sogenannten „Multi-Utility-Dienstleistungen“ Mehrwert für das Unternehmen. Angestrebt wird im Rahmen des Quartierwerks 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.

(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 Akquisition und Skalenerträge ausgerichtet.

Aufgrund der durch Inflation und Zinsanstieg geprägten Kapitalmarktbedingungen der vergangenen Krisenjahre und der damit in Zusammenhang stehenden höheren **Kapitalkosten** hat Vonovia eine Portfoliobereinigung durch Verkäufe sowie die Etablierung von Joint-Venture- und Fonds-Strukturen vorgenommen, um eine verbesserte **Kapitalstruktur** zusammen mit einer nachhaltigen Innenfinanzierung zu erreichen. In diesem Kontext wurden auch die Pflegeaktivitäten unter dem Dach von Deutsche Wohnen einer strategischen Analyse unterworfen mit dem Ergebnis, diese zu veräußern.

Mit einer aktuell eintretenden Normalisierung des Zinsniveaus sieht sich Vonovia auf Basis der optimierten Kapital- und Portfoliostruktur gut für neues **Wachstum** aufgestellt. Die notwendigen konkreten **Initiativen** wurden in die bestehende Strategie eingearbeitet.

### Neue Stärke und Performance im Kerngeschäft

Der erneute **Ausbau des Developmentgeschäfts** stellt eine wesentliche Initiative der Strategie dar. Im Fokus der Neubauintiativen steht dabei ein am Marktbedarf orientiertes Produktportfolio mit Flexibilität in der Verwertungsstrategie (Development to hold/Development to sell). Im Rahmen der weiterhin erforderlichen Optimierung der Baukosten setzt Vonovia u. a. auf das „Basishaus“, um nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen zu bauen. Neue Projekte in seriell-modularer Holzbauweise stehen gemeinsam mit dem Joint-Venture-Partner Gropyus im Fokus.

Die **Optimierung der Handwerkerorganisation VTS** wird weiter fortgeführt. Die VTS und ihre Fachkräfte stellen sicher, dass Sanierungen und Instandhaltungen zuverlässig und in hoher Qualität erfolgen können. Die kontinuierliche Entwicklung eines einheitlichen Produktkatalogs wird weiter ausgebaut.

Vor dem Hintergrund der einsetzenden positiven Marktentwicklung setzen wir unser Verkaufsprogramm fokussiert im Segment Recurring Sales und durch Verkäufe im Non Core Portfolio fort.

### Investitionen mit innovativen Konzepten

Investitionen zur **energetischen Ertüchtigung** und **Dekarbonisierung** unseres Bestands werden, in Orientierung am Vonovia Klimapfad, unter Einsatz neuer intelligenter Technologien in den nächsten Jahren mithilfe innovativer Konzepte ausgebaut. Die Umsetzung der energetischen Modernisierungen müssen vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit effizient, schnell und kostensparend sein. Diese Konzepte verfolgt Vonovia mit der seriellen Sanierung, einem industrialisierten System, das alle Schritte im Sanierungsprozess bündelt und standardisiert. Die Forcierung der Investitionen in Wärmepumpentechnologie ist ebenfalls Teil der Investitionsinitiative. Hierbei setzen wir auf die neue Heizlösung „EnerCube“, eine Wärmepumpenzentrale, die alle notwendigen Komponenten in einem externen Modul vereint und vor Ort außerhalb des Gebäudes installiert wird.

### Neue Geschäftsmodelle entlang der Wertschöpfungskette unter Nutzung der Bewirtschaftungsplattform

Weiteres **Wachstum im Value-add-Bereich** entlang unserer Wertschöpfungskette sichert zusätzliche Ertragspotenziale. Das bestehende Energiegeschäft und der Photovoltaik-Einsatz werden großflächig ausgebaut. Im Fokus stehen dabei die Etablierung und der Ausbau eines vollumgänglichen Produktportfolios entlang der Wertschöpfungskette – von der Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Anlagen über den Verkauf als Mieterstrom, die Nutzung von Wärmepumpen bis zur Speicherung und dem Management von Energie. Das Ziel ist eine erhöhte Marktdurchdringung in allen Produktgruppen.

Der Ankauf von **nicht-modernisierten Gebäuden**, deren anschließende Modernisierung und der Wiederverkauf sollen als Initiative in das Geschäftsmodell von Vonovia integriert werden. Dies gilt auch für die Initiative, die Bewirtschaftungsplattform von Vonovia Drittkunden im Sinne einer Drittbewirtschaftung zugänglich zu machen.

Katalysatoren im Sinne einer erfolgreichen Umsetzung der Strategie bleiben dabei weiterhin das aktive dynamische Management der Kapitalallokation, die Verfügbarkeit von Mitarbeitern mit den notwendigen Fähigkeiten, die Effizienz in der Wertschöpfungskette und des Einkaufs, die sozial- und gesellschaftspolitische **Akzeptanz des Geschäftsmodells** von Vonovia und der gezielte Einsatz neuer Technologien einschließlich künstlicher Intelligenz.

# Nachhaltigkeitserklärung

## Erläuterungen zu den Berichtsinhalten und der Rahmensetzung

Die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) trat am 5. Januar 2023 auf EU-Ebene in Kraft. Alle Staaten der Europäischen Union (EU) und somit auch Deutschland waren verpflichtet, die Richtlinie innerhalb von 18 Monaten, d. h. bis zum 5. Juli 2024, in nationales Recht umzusetzen. In Deutschland ist die Umsetzung bis zum 31. Dezember 2024 nicht erfolgt.

Dies hat zur Folge, dass der bisherige Rechtsstand zur Umsetzung der Non-Financial Reporting Directive (NFRD) für die Berichterstattung 2024 unverändert fortbesteht und weiterhin eine Nichtfinanzielle Konzernklärung nach den §§ 315b, 315c i. V. m. den §§ 289c bis 289e HGB aufzustellen ist.

Trotz nicht vorhandener Verpflichtung zur Berichterstattung nach den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) hat sich die Vonovia SE (im Weiteren Vonovia) entschlossen, ihre **Nachhaltigkeitserklärung, die gleichzeitig die Anforderungen an die nach §§ 315b bis 315c HGB aufgestellte nichtfinanzielle Konzernklärung erfüllt** (im Folgenden „Nachhaltigkeitserklärung“), **unter vollständiger Beachtung der ESRS** als anerkanntes Rahmenwerk gemäß §§ 315c Abs. 3 i. V. m. 289d HGB aufzustellen. Die vorliegende Konzern-Nachhaltigkeitserklärung erfüllt somit sowohl die Anforderungen der CSRD als auch die Anforderungen der §§ 315b bis 315c für eine nichtfinanzielle Konzernklärung und des Art. 8 der Verordnung (EU) 2020/852 (sogenannte EU-Taxonomie).

Die Beachtung der Mindestangabepflichten nach §§ 315c i. V. m. 289c HGB und DRS 20.257 ff. ist somit sichergestellt.

Aufgrund der erstmaligen Aufstellung der Nachhaltigkeitsklärung unter vollständiger Beachtung der ESRS wird das Stetigkeitsprinzip des Deutschen Rechnungslegungs Standards (DRS) 20.26 durchbrochen. Mit der Abkehr von der

bisherigen Berichterstattung unter Berücksichtigung des Rahmenwerks der Global Reporting Initiative (GRI) wird der Bedeutung der ESRS als durch die Europäische Kommission angenommene Berichterstattungsstandards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung Rechnung getragen. Bei den enthaltenen Kennzahlen wurden – sofern notwendig – Vorjahresangaben rückwirkend an die neuen Berechnungsmethoden angepasst.

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

In dieser Nachhaltigkeitsklärung wird der Nachhaltigkeits-Performance-Index (Sustainability Performance Index; SPI) aufgeführt. Diese Kennzahl stellt für den Vonovia Konzern die führende nichtfinanzielle Steuerungskennzahl im Sinne des DRS 20 Tz. 101 i. V. m. Tz. 106. dar. Der SPI besteht aus sechs Teil-Indikatoren, die sich aus den wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen ableiten, und stellt ein entscheidendes Instrument zur Steuerung und Vergütung unseres nachhaltigen Handelns dar (zu weiteren Details siehe → **ESRS 2 GOV-3**). Der SPI als bedeutsamster nichtfinanzieller Leistungsindikator ist zusätzlich im Kapitel → **Unternehmenssteuerung** sowie im → **Prognosebericht** dargestellt.

Die Nachhaltigkeitsklärung ist nicht Gegenstand der gesetzlichen Abschlussprüfung, sie unterliegt einer freiwilligen Prüfung nach ISAE 3000 (Revised) mit begrenzter Sicherheit durch die PwC GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Dabei stellen jegliche Verweise auf Inhalte außerhalb der Nachhaltigkeitsklärung weiterführende Informationen dar und sind weder Bestandteil der Nachhaltigkeitsklärung noch der betriebswirtschaftlichen Prüfung. Verweise und weiterführende Informationen sind kein integraler Bestandteil dieser Nachhaltigkeitsklärung.

Dem Ausweis in der Finanzberichterstattung folgend fließen Umsätze, Investitionsausgaben und Betriebsausgaben im Sinne der EU Taxonomie nicht in die Nenner der drei Größen ein.

## Risikobewertung unter Nachhaltigkeitsaspekten

Im Rahmen der Nachhaltigkeitserklärung 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 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 Abs. 3 Nr. 3 und 4 HGB erfüllen.

Die Wesentlichkeitsdefinition berichtspflichtiger Risiken nach § 289c Abs. 3 Nr. 3 und 4 HGB weicht von der nach den ESRS ab. Aufgrund dessen werden im Rahmen dieser Nachhaltigkeitserklärung Risiken berichtet, die gemäß den ESRS wesentlich und somit berichtspflichtig sind. Da diese jedoch nicht als schwerwiegend für Vonovia einzustufen sind, besteht keine Berichtspflicht nach § 289c Abs. 3 Nr. 3 und 4 HGB.

## ESRS 2 – Allgemeine Angaben

### BP-1 – Allgemeine Grundlagen für die Erstellung der Nachhaltigkeitserklärung

Die Nachhaltigkeitserklärung der Vonovia SE wird auf konsolidierter Basis erstellt.

Der Konsolidierungskreis stimmt mit dem des Konzernabschlusses von Vonovia überein und reflektiert die Aktivitäten von Vonovia sowie deren Tochtergesellschaften in Deutschland, Österreich und Schweden. Die Gesellschaften sind in der → [Anteilsbesitzliste](#) des Konzernanhangs aufgeführt. Nicht berücksichtigt werden Entitäten mit Minderheitsanteilen sowie Wohnungen, die sich im Eigentum Dritter befinden.

Die Deutsche Wohnen SE (im Weiteren Deutsche Wohnen) wird vollumfänglich in den Konzernabschluss sowie in die Nachhaltigkeitserklärung von Vonovia einbezogen. Eine eigenständige Nachhaltigkeitserklärung gibt Deutsche Wohnen für das Geschäftsjahr 2024 nicht ab, da sie von der Erleichterungsvorschrift zur CSR-Berichterstattung nach §§ 289b Abs. 2, 315b Abs. 2 HGB Gebrauch macht.

Eine Besonderheit stellt das durch den Teilkonzern Deutsche Wohnen in den Gesamtkonzern eingebrachte, eigenständige Segment Pflege dar. Dieses wurde zum Jahresende 2023 als aufgegebenen Geschäftsbereich gemäß IFRS 5 qualifiziert. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen und in den Folgejahren die Vergleichbarkeit sicherzustellen sowie Konsistenz mit der Finanzberichterstattung zu erreichen, werden Kennzahlen im Rahmen dieser Nachhaltigkeitserklärung dreigeteilt in „fortgeführte Geschäftsbereiche“, „aufgegebene Geschäftsbereiche“ und „gesamt“ dargestellt.

Die Nachhaltigkeitserklärung umfasst neben dem eigenen Geschäftsbereich auch die vor- und die nachgelagerte Wertschöpfungskette, insbesondere Lieferanten, Geschäftspartner und Kunden. Diese wurden bei der Ermittlung der Auswirkungen, Risiken und Chancen (IROs) im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse berücksichtigt.

Von der Möglichkeit, eine bestimmte Information auszulassen, die sich auf geistiges Eigentum, Know-how oder die Ergebnisse von Innovationen bezieht, hat Vonovia keinen Gebrauch gemacht.

### BP-2 – Angaben im Zusammenhang mit konkreten Umständen

Der Berichtszeitraum für den Konzernabschluss nebst zusammengefasstem Lagebericht einschließlich Nachhaltigkeitserklärung ist das Kalenderjahr.

In der Darstellung der THG-Emissionsreduktionsziele und der Treibhausgasbilanz (siehe → [E1-4](#) und → [E1-6](#)) weisen wir für das Basisjahr die THG-Emissionen inklusive des Bestands der Deutsche Wohnen aus. Dabei wurden bereits Portfolioveränderungen berücksichtigt, die im Zusammenhang mit dem Zusammenschluss standen. Bei der Ermittlung der Scope 3-Emissionen für die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette verwenden wir Durchschnittsdaten bzw. Näherungswerte:

- a) In der Kategorie 3.1 werden THG-Emissionen aus den verwendeten Materialien und Leistungen durch Instandhaltung, energetische Modernisierung, Heizungstausch und Wohnungsmodernisierung im jeweiligen Geschäftsjahr ausgewiesen. In der Kategorie 3.2 werden Treibhausgas (THG)-Emissionen aus der Herstellung der Baustoffe und Materialien, die für die in dem jeweiligen Geschäftsjahr fertiggestellten Neubauten verwendet wurden, ausgewiesen.
- b) Die THG-Emissionen für Scope 3.1 werden anhand von Emissionsfaktoren ermittelt, die aus repräsentativen Maßnahmen in der deutschen Wohnungswirtschaft durch das Institut für Immobilienökonomie (IIO) im Auftrag des VdW Rheinland Westfalen hergeleitet



wurden. Für das Basisjahr 2021 wurde wegen der Datenverfügbarkeit dieses Verfahren nur auf den damaligen Bestand der Vonovia angewendet. Die THG-Emissionen für Scope 3.2 werden anhand von Emissionsfaktoren basierend auf der Konstruktionsart der Gebäude, welche im Rahmen einer umfassenden Lebenszyklusanalyse eines Musterhauses durch ein spezialisiertes Architekturbüro erstellt wurde, ermittelt.

- c) Bei der Hochrechnung wird darauf geachtet, Maßnahmen und Gegebenheiten möglichst präzise zu berücksichtigen. Obwohl Hochrechnungen und durchschnittliche Emissionsfaktoren zu gewissen Abweichungen führen können, helfen diese Methoden, Unsicherheiten zu verringern, und bieten eine fundierte Grundlage für die Analyse, auch wenn vollständige Genauigkeit aufgrund begrenzter Daten und Modellannahmen nicht erreicht werden kann. Aufgrund der Verwendung von tatsächlichen Maßnahmen bzw. aufgrund eines hohen Detailgrads bei der Musterhauskalkulation ist der Genauigkeitsgrad bereits hoch.

Für die Ermittlung einzelner ausgewählter Kennzahlen wurden Schätzverfahren angewandt. Es wurden jedoch keine Kennzahlen oder Geldbeträge identifiziert, welche einem hohen Maß an Messunsicherheit unterliegen. Eine Validierung sämtlicher in dieser Nachhaltigkeitserklärung enthaltenen Kennzahlen durch eine externe Stelle über den Abschlussprüfer hinaus findet nicht statt.

Diese Nachhaltigkeitserklärung wird im Berichtsjahr erstmals nach den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) aufgestellt. Aufgrund dessen ergeben sich neue und veränderte Angabepflichten sowie Definitionen von Kennzahlen. Die Vergleichbarkeit zu Angaben in Vorjahresberichten ist daher teilweise eingeschränkt.

Vonovia berichtet im Rahmen der Nachhaltigkeitserklärung auch über die Erfüllung der Anforderungen der EU-Taxonomie-Verordnung.

## Qualifikationsprofil des Aufsichtsrats

Name	Unabhängigkeit	Geburtsjahr	Jahr der Bestellung	Geschlecht	Nationalität	Rechnungswesen, Finanzen, Controlling	Rechnungslegung, Audit, Risk, Compliance
Clara-Christina Streit (Vorsitzende)	ja	1968	2013	weiblich	Deutsch/U.S.	4	3
Vitus Eckert	ja	1969	2018	männlich	Österreichisch	2	3
Birgit M. Bohle	ja	1973	2024	weiblich	Deutsch	2	3
Jürgen Fenk	ja	1966	2022	männlich	Deutsch	2	2
Dr. Florian Funck	ja	1971	2014	männlich	Deutsch	4	4
Dr. Ute Geipel-Faber	ja	1950	2015	weiblich	Deutsch	4	4
Dr. Daniela Gerd tom Markotten	ja	1974	2023	weiblich	Deutsch	2	2
Matthias Hünlein	ja	1961	2022	männlich	Deutsch	1	1
Hildegard Müller	ja	1967	2013	weiblich	Deutsch	3	2
Dr. Ariane Reinhart	ja	1969	2016	weiblich	Deutsch	2	2
Christian Ulbrich <sup>2)</sup>	ja	1966	2014	männlich	Deutsch	3	2

1) 1: „Begrenzte Erfahrung/keine Schlüsselkompetenz“; 2: „Substanziale Erfahrung/Kompetenz“; 3: „Ausgeprägte Erfahrung/Schlüsselkompetenz/Expertise“; 4: „Direkte Führungserfahrung“.  
2) Aufsichtsratsmitglied bis 8. Mai 2024.

## GOV-1 – Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane

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.

Dem **dualistischen Führungsprinzip** gemäß dem deutschen AktG folgend hat Vonovia einen Aufsichtsrat und einen Vorstand. Während die Geschäftsleitung allein beim Vorstand liegt, übt demgegenüber klar getrennt der Aufsichtsrat die Geschäftskontrolle durch die Beratung zu und die Aufsicht über für die Gesellschaft wesentliche Geschäftsvorfälle aus. Eine gleichzeitige Mitgliedschaft in beiden Organen ist ausgeschlossen.

Der Vorstand von Vonovia besteht aus fünf Personen. Dem Aufsichtsrat von Vonovia als börsennotiertem, aber nicht mitbestimmungspflichtigem Unternehmen gehören zehn Mitglieder an.

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.

Gemäß dem Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) 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 entsprechenden Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen – insbesondere in Bezug auf Nachhaltigkeit – können dem nachfolgenden Qualifikationsprofil des Aufsichtsrats sowie der Beschreibung der Kompetenzen von Aufsichtsrat und Vorstand entnommen werden.

### Schlüsselkompetenzen und Erfahrungsfelder<sup>1)</sup>

	Wohnungs- wirtschaft	Development, Bauindustrie	M&A, Immobilien- transaktionen	Recht, Regulierung, Governance	Finanzierung (Banken, Kapitalmarkt)	Investment, Kapitalanlage	Digitalisie- rung, Cyber- Security	Nachhaltig- keit, Energie	HR-Management, Vergütung, Leadership Development	Politik, öffentliche Verwaltung
	3	1	4	3	4	3	2	2	3	1
	4	4	4	3	3	4	2	1	2	1
	1	1	1	3	1	2	3	2	4	3
	4	3	4	2	4	4	2	1	3	2
	2	1	3	4	4	2	2	1	2	1
	4	1	4	4	2	2	1	4	4	1
	1	1	1	2	1	1	4	3	3	3
	3	3	3	4	1	4	1	2	2	1
	3	2	3	4	3	2	3	4	2	4
	2	1	2	3	1	2	2	4	4	4
	2	3	4	3	4	3	2	2	3	1

Zu den Mitgliedern des **Aufsichtsrats** mit ausgewiesener **ESG-Expertise** zählt Hildegard Müller, die über mehr als acht Jahre den Vorsitz der Hauptgeschäftsführung des Bundesverbands der Energie- und Wasserwirtschaft innehatte, drei Jahre im Vorstand des Energieunternehmens Innogy arbeitete und nun als Präsidentin des Verbands der Automobilindustrie die ESG-konforme Weiterentwicklung dieses Sektors fördert. Ferner gilt Dr. Ute Geipel-Faber, die im Management der Invesco Real Estate über zwölf Jahre die Nachhaltigkeitsthemen verantwortete, als Expertin im Bereich ESG, wie Dr. Ariane Reinhart, die seit elf Jahren als Personalvorständin und Arbeitsdirektorin der Continental AG dem Bereich Nachhaltigkeit vorsteht. Darüber hinaus erlangte Dr. Daniela Gerd tom Markotten ESG-Expertise durch die Entwicklung nachhaltiger Geschäftsmodelle als CEO der Mobilitätsplattform moovel, einem Mobilitäts-Joint Venture der BMW Group und Daimler AG für nachhaltige urbane Mobilität, bei der Gründung ihres Tech-Start-ups IUHHOO GmbH vor fünf Jahren und erweitert diese Expertise seit 2021 in ihrer Funktion als Vorständin für Digitalisierung und Technik bei der Deutsche Bahn AG, in der sie u. a. für nachhaltige Innovationen und Technologien verantwortlich ist. Ebenso besitzt Frau Birgit M. Bohle ausgewiesene ESG-Expertise. Sie ist seit 2019 Mitglied des Vorstands der Deutschen Telekom AG und verantwortet in ihrer Rolle als Personalvorständin und Arbeitsdirektorin u. a. den Bereich soziale Nachhaltigkeit. Ihr Schwerpunkt liegt auf der Mitarbeiterzufriedenheit, der Aus- und Weiterbildung im digitalen Bereich sowie der Förderung von Diversität, Gleichberechtigung und Inklusion.

Zur **Sicherstellung geeigneter Fähigkeiten und Fachkenntnisse** steht der **Vorstand** kontinuierlich im Austausch mit dem Leiter Strategie, Unternehmensentwicklung & Nachhaltigkeit und lässt sich je nach Thema durch die entsprechenden Fachbereiche unterstützen. Durch die (mindestens) monatliche Berichterstattung des Leiters Strategie, Unternehmensführung & Nachhaltigkeit an den Chief Executive Officer (CEO) ist der Informationsfluss zu aktuellen, relevanten Themen und Entwicklungen im Bereich Nachhaltigkeit an den Vorstand sichergestellt. Weiterhin tauscht sich der Vorstand kontinuierlich mit Stakeholdern und externen Fachexperten zu Nachhaltigkeitsthemen – insbesondere im Umweltbereich – aus. Der Vorstand vereint unterschiedliche Qualifikationsprofile und Kompetenzen, u. a. in den Bereichen Immobilien, erneuerbare Energien, Unternehmensführung, Recht sowie Strategie, und stellt dadurch die für Vonovia zentrale Expertise in diesen Fachbereichen sicher. Der CEO Rolf Buch war mehrere Jahre als Moderator des Initiativkreises Ruhr tätig und verantwortete die Förderung des Strukturwandels des Ruhrgebiets zu einer nachhaltigen, lebenswerten und zugleich wirtschaftlich starken Metropolregion. Philip Grosse hat als langjähriger CFO von großen Wohnungsunternehmen besondere Expertise auch für Green und Social Bonds erworben. Die Personalvorständin

Ruth Werhahn verfügt über umfangreiche berufliche Erfahrungen im Personalressort. Daniel Riedl verantwortet in der Vonovia Gruppe die Gebäudeprojektentwicklungen, die auf eine ambitionierte Nachhaltigkeitsagenda festgelegt sind, und berät als Aufsichtsrat weitere Bau- und Projektgesellschaften bei ihrer nachhaltigen Produktionsweise. Arnd Fittkau ist verantwortlich für das operative Geschäft und auch für den Bereich Portfoliomanagement, der maßgeblich die Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen zur Umsetzung des Klimapfads strukturiert. Ferner steht er als Mitglied im Beirat der Iqony Fernwärme GmbH regelmäßig im Austausch mit Fachkräften nachhaltiger Wärmeversorgung. Alle Mitglieder des Vorstands sind verpflichtet, sich über regulatorische Entwicklungen im Bereich Nachhaltigkeit sowie ihre nachhaltigkeitsbezogenen Kenntnisse auf dem Laufenden zu halten.

Der Vorstand besteht aus einer Frau und vier Männern (Verhältnis von weiblichen zu männlichen Mitgliedern 1:4), dies entspricht einem Frauenanteil von 20 %. Der Aufsichtsrat von Vonovia besteht aus zehn Mitgliedern. Die Anzahl weiblicher Mitglieder im Aufsichtsrat beträgt sechs (Frauenanteil: 60 % bzw. Verhältnis von weiblichen zu männlichen Mitgliedern 6:4). Bei der Zielquote für die Besetzung des Aufsichtsrats wird das Gesetz für gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst berücksichtigt, wonach der Aufsichtsrat zu mindestens 30 % aus Frauen und zu mindestens 30 % aus Männern bestehen muss. Der Vorstand muss – sofern er aus mehr als drei Mitgliedern besteht, was bei Vonovia der Fall ist – mit mindestens einer Frau und mindestens einem Mann besetzt sein. Zudem müssen für den Frauenanteil in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands Zielgrößen festgelegt werden (§ 76 Abs. 4 Satz 1 AktG). Vonovia strebt bis zum 31. Dezember 2026 einen Frauenanteil von 30 % an. Bezüglich der Zielerreichung wird auf → **S1-9** verwiesen.

Sämtliche zehn Mitglieder (100 %) des Aufsichtsrats sind nach eigener 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.

Dem Vorstand von Vonovia gehörten zum 31. Dezember 2024 folgende fünf Mitglieder an:

- > Rolf Buch
- > Arnd Fittkau
- > Philip Grosse
- > Daniel Riedl
- > Ruth Werhahn

Der aktuelle Aufsichtsrat setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

- > Clara-Christina Streit
- > Vitus Eckert
- > Birgit M. Bohle
- > Jürgen Fenk
- > Dr. Florian Funck
- > Dr. Ute Geipel-Faber
- > Dr. Daniela Gerd tom Markotten
- > Matthias Hünlein
- > Hildegard Müller
- > Dr. Ariane Reinhart

Die Angabe sämtlicher Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat ist Ausdruck ihrer kollegialen Gesamtverantwortung für die Überwachung der Auswirkungen, Risiken und Chancen. Die Gesamtverantwortung aller Vorstandsmitglieder entspricht der gesetzlichen Vorgabe, wonach die Geschäftsführung sämtlichen Vorstandsmitgliedern zusteht. Die interne Ressortverteilung dient dabei lediglich der Arbeitserleichterung im Tagesgeschäft, während Geschäfte von besonderer oder grundsätzlicher Bedeutung der Entscheidung des Gesamtvorstands zuzuführen sind. Die Verpflichtung der Gesellschaft zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie und des Klimapfads ist dabei eine ressortübergreifende Aufgabe, an der jedes Vorstandsmitglied mitwirken muss. Kraft seiner Geschäftsführungspflicht hat jeder Vorstand zugleich auf die Einhaltung und Erarbeitung der notwendigen Maßnahmen einer nachhaltigen Geschäftstätigkeit auch der übrigen Vorstandsmitglieder zu achten. Zur Zielerreichung wirkt hierbei unterstützend und fördernd das Nachhaltigkeitsgremium, das auch die IROs freigegeben hat. Als Kontroll- und Steuerungsinstrument sind ferner alle Vorstandsmitglieder verpflichtet, die ihren Ressorts immanenten Risiken in den Risikobericht einfließen zu lassen, der wiederum im Gesamtvorstand erörtert und festgestellt wird.

Die Zuständigkeiten von Aufsichtsrat (nebst Ausschüssen) und Vorstand in Bezug auf Auswirkungen, Risiken und Chancen sowie Strategien sind wie folgt verteilt:

#### **Der Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat bestellt, überwacht und berät den Vorstand und ist in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen – auch in Bezug auf Nachhaltigkeitsthemen – unmittelbar eingebunden. Der Aufsichtsrat übt seine Tätigkeit nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung, seiner Geschäftsordnung und seiner Beschlüsse aus. Der Aufsichtsrat prüft den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht, der auch die Nachhaltigkeitserklärung enthält, und stellt den Jahresabschluss fest. Über das Ergebnis der Prüfung berichtet der Aufsichtsrat schriftlich an die Hauptversammlung.

Der Aufsichtsrat hat **vier Ausschüsse** (Governance- und Nominierungsausschuss, Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss, Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss, Personal- und Vergütungsausschuss) gebildet, von denen zwei Ausschüsse, der Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss sowie der Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss, explizite Zuständigkeiten im Bereich Nachhaltigkeit haben sowie der Personal- und Vergütungsausschuss mittelbar durch die Bestimmung der variablen Vergütungselemente mit Ausrichtung auf nachhaltige Leistungselemente. Indem die Entscheidung über die Vorstandsvergütung dem Aufsichtsrat als solchem vorbehalten ist, ist zugleich auch dieses Organ mit Nachhaltigkeitsthemen direkt befasst.

Der **Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss** befasst sich insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des Internen Revisionssystems, der Abschlussprüfung sowie der Compliance. Zur Rechnungslegung und Abschlussprüfung gehören auch die Nachhaltigkeitserklärung und deren Prüfung. Mitglieder dieses Ausschusses sind Herr Dr. Florian Funck (Vorsitzender), Herr Vitus Eckert, Frau Dr. Ute Geipel-Faber und Herr Matthias Hünlein.

Der **Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss** 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 bei der Planung des strategischen Rahmens für alle konzernweiten Nachhaltigkeitsmaßnahmen einschließlich der Wechselwirkung von unternehmerischer Betätigung und mit dem Klimawandel verbundener Herausforderungen. Mitglieder dieses Ausschusses sind Herr Jürgen Fenk (Vorsitzender), Frau Birgit M. Bohle, Frau Dr. Daniela Gerd tom Markotten, Frau Hildegard Müller und Frau Clara-Christina Streit.

Der **Personal- und Vergütungsausschuss** befasst sich insbesondere mit der Vorbereitung der Beratungen und Beschlüsse zum Vergütungssystem und zu der Personalstrategie sowie zu weiteren Vorstandsangelegenheiten. In den Beratungen des Ausschusses zur Anpassung des Vorstandsvergütungssystems im Geschäftsjahr 2024 hat der Ausschuss die Nachhaltigkeitsziele des Unternehmens diskutiert und berücksichtigt. Mitglieder dieses Ausschusses sind Frau Dr. Ariane Reinhart (Vorsitzende), Herr Jürgen Fenk, Herr Dr. Florian Funck und Frau Clara-Christina Streit.

## Der Vorstand

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 und trägt die Verantwortung für die Unternehmenspolitik. Der Vorstand sorgt ferner für die Einhaltung eines angemessenen Risikomanagement- und Risiko-Controlling-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 sowie zu adressierende Auswirkungen, Chancen und Risiken 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.

Zusätzlich legt Vonovia spezifische nachhaltigkeitsbezogene Zuständigkeiten in Bezug auf die **Umsetzung der Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosure (TCFD)** fest. Die Empfehlungen der TCFD stellen eine wichtige Orientierung bei der Festlegung und Umsetzung des Klimapfads als Teil der systematischen Auseinandersetzung mit dem Klimawandel – bezogen sowohl auf Vonovias Beitrag zur Begrenzung des Klimawandels als auch auf die Folgen des Klimawandels auf die Geschäftsentwicklung des Unternehmens – dar. Die Zuständigkeiten bei der Umsetzung der TCFD-Empfehlungen sind bei Vonovia wie folgt verteilt:

- > Der Gesamtvorstand trägt die Verantwortung für Nachhaltigkeit und Klimaschutz sowie klimabezogene Risiken und Chancen.
- > Der Aufsichtsrat berät in seinem Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss u. a. über Klimaschutz und relevante Risiken und Chancen.
- > Das Nachhaltigkeitsgremium, bestehend aus Gesamtvorstand und Vertretern zentraler Fachbereiche, entscheidet über Strategie und Ziele und überwacht den Fortschritt.
- > Der zentrale Bereich Strategie, Unternehmensentwicklung & Nachhaltigkeit im Ressort des CEO koordiniert und treibt die Entwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie und die Umsetzung relevanter Maßnahmen voran.

> 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.

> Die energetische Modernisierung und der Ausbau der erneuerbaren Wärme- und Stromversorgung im Bestand werden für Deutschland durch den CRO (regionale Geschäftsbereiche und Portfoliomanagement), für Österreich durch den CDO und für Schweden durch den CEO von Victoriahem verantwortet.

Auch für die weiteren wesentlichen **Nachhaltigkeitsthemen** sind **Ressortverantwortungen** innerhalb des Vorstands verteilt. So zeichnet der Chief Human Resources Officer (CHRO) für die Arbeitnehmerbelange, der Chief Rental Officer (CRO) – in Verbindung mit den dezentral organisierten Regionalgeschäftsführern – für alle Fragen rund um die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums und die klimagerechte Entwicklung des Gesamtbestands sowie weitere soziale Nachhaltigkeitsthemen und der CDO für den nachhaltigen Neubau verantwortlich. Beim CEO liegen die nachhaltigkeitsbezogenen Governance-Themen, insbesondere Compliance, während der Chief Financial Officer (CFO) – neben nachhaltigen Finanzierungsaspekten – die strukturelle Infrastruktur des Nachhaltigkeitsdaten- und Risikomanagements bereitstellt sowie das Reporting verantwortet.

Somit ist das Thema Nachhaltigkeit bei Vonovia oberste Führungsaufgabe, für die sämtliche Vorstandsmitglieder verantwortlich sind und der Vorsitzende des Vorstands die Ausrichtung des Geschäftsmodells und der Ressorts zur Zielerreichung sicherstellt. Aufseiten des Aufsichtsrats übernehmen der Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss sowie der Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss (für die Berichterstattung) die entsprechende Kontrollfunktion. Für die Überwachung, Verwaltung und Beaufsichtigung von Auswirkungen, Risiken und Chancen, die Festlegung diesbezüglicher Ziele sowie die Überwachung der Fortschritte bei der Zielerreichung ist der Vorstand gesamthaft verantwortlich. Er bindet zu diesem Zweck das Nachhaltigkeitsgremium in die Entscheidungs- und Überwachungsprozesse mit ein. Über den Risikobericht wird der Vorstand über die Auswirkungen, Risiken und Chancen informiert. Für die Erstellung des Risikoberichts ist der Bereich Controlling verantwortlich. Die fachliche Führung in Bezug auf die Auswirkungen, Risiken und Chancen liegt im Bereich Strategie, Unternehmensentwicklung & Nachhaltigkeit, deren Bewertung erfolgt durch die jeweiligen Risikoverantwortlichen. Über das jährliche Nachhaltigkeitsreporting im Rahmen des Geschäftsberichts, des ESG-Factbooks und weiterer Nachhaltigkeitsberichterstattungsformate, die

vom Vorstand freigegeben werden, überwacht dieser den Fortschritt bei der Zielerreichung.

Die zentrale **Koordination der Nachhaltigkeitsaktivitäten** liegt im Bereich Strategie, Unternehmensentwicklung & Nachhaltigkeit. Zu seinen Kernaufgaben gehören insbesondere die Weiterentwicklung einer an Nachhaltigkeitsaspekten ausgerichteten integrierten Strategie, die Ableitung und das Monitoring von Nachhaltigkeitszielen sowie das Setzen von Impulsen und die Implementierung von Nachhaltigkeitsprojekten. Außerdem ist der Bereich Strategie, Unternehmensentwicklung & Nachhaltigkeit – neben der gemeinsam mit dem Rechnungswesen erstellten Nachhaltigkeitserklärung im Geschäftsbericht – für die Erstellung des ESG-Factbooks sowie das Bedienen zahlreicher ESG-Ratings verantwortlich.

Das **Nachhaltigkeitsgremium** berät – je nach Bedarf – zwei- bis dreimal 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. Der Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss tagt üblicherweise bis zu viermal jährlich und wird anlassbezogen über die Umsetzung der Nachhaltigkeitsberichterstattung durch den Fachbereich Strategie, Unternehmensentwicklung & Nachhaltigkeit informiert.

Die Verfügbarkeit geeigneter Fähigkeiten und Fachkenntnisse zur Überwachung von Nachhaltigkeitsaspekten wird durch den Nachweis entsprechender Kompetenzen (siehe Kompetenzprofil bzw. -beschreibung des Aufsichtsrats und Vorstands) sichergestellt. Der Aufsichtsrat und der Vorstand lassen sich regelmäßig zu Nachhaltigkeitsthemen unterrichten.

Die Fähigkeiten und Sachkenntnisse des Vonovia Vorstands und Aufsichtsrats sind eng mit den wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen des Unternehmens verknüpft. Der Vorstand bringt fundiertes Fachwissen u. a. in den Bereichen Immobilien, Energie und Nachhaltigkeit, Unternehmensführung, Recht sowie Strategie ein, um strategische Entscheidungen zu treffen und Risiken effektiv zu steuern. Der Aufsichtsrat ergänzt diese Expertise durch unabhängige Überwachung und Beratung, wobei er auf umfassende Erfahrungen in verschiedenen Branchen und Disziplinen zurückgreift. Gemeinsam stellen Vorstand und Aufsichtsrat sicher, dass Auswirkungen berücksichtigt, Chancen genutzt und Risiken minimiert werden, um nachhaltigen Unternehmenswert zu schaffen.

## GOV-2 – Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte, mit denen sich die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens befassen

Der Bereich Strategie, Unternehmensentwicklung & Nachhaltigkeit koordiniert die Arbeit an unseren Nachhaltigkeitsthemen im Rahmen von Strategie und Geschäftsmodell und berichtet in direkter Linie an den Vorstandsvorsitzenden. Der Leiter des Bereichs tauscht sich regelmäßig (mindestens monatlich) mit dem CEO und dem Nachhaltigkeitsgremium zu aktuellen Entwicklungen und Themen aus. Dazu gehören die Ableitung von wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen, die Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie, die Umsetzung zweckdienlicher Maßnahmen, die Ableitung und das Monitoring von Nachhaltigkeitszielen und Metriken sowie die Implementierung von Nachhaltigkeitsprojekten. Dies umfasst auch die Umsetzung der Sorgfaltspflicht im Bereich Nachhaltigkeit.

Der Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss des Aufsichtsrats beschäftigt sich mindestens zweimal jährlich mit nachhaltigkeitsrelevanten Themen, einmal im Rahmen der Feststellung des Jahresabschlusses (inklusive der Nachhaltigkeitserklärung) sowie einmal zur Einschätzung der Auswirkungen, Risiken und Chancen im Rahmen des Risikoberichts.

Bei der Überwachung der Strategie des Unternehmens, bei Entscheidungen über wichtige Transaktionen und im Rahmen des Risikomanagements werden Auswirkungen, Risiken und Chancen – einschließlich Kompromisse – wie folgt berücksichtigt:

Vonovia stellt sich auf die stetigen Veränderungen des Marktumfelds und der gesetzlichen bzw. regulatorischen Rahmenbedingungen 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, einschließlich der kontinuierlichen Überprüfung des Fortschritts der Zielerreichung mithilfe geeigneter KPIs. Dabei werden Zielkonflikte, wie z. B. die Tiefe der energetischen Sanierung zur Erreichung der Klimaziele gegenüber den damit verbundenen Kosten und Auswirkungen auf die Bezahlbarkeit von Wohnraum, bei der strategischen Ausrichtung mitberücksichtigt. Mit diesen Veränderungen ergeben sich regelmäßig weitere Auswirkungen, Chancen und Risiken bzw. kann sich die Ausprägung bereits erkannter Auswirkungen und daraus resultierender 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. Dieses Risikomanagementsystem berücksichtigt explizit auch Auswirkungen, Chancen und Risiken mit Nachhaltigkeitsbezug. 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.

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. 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 und wird über Veränderungen in der Bewertung von Auswirkungen, Risiken und Chancen informiert.

Das Nachhaltigkeitsgremium – und damit der Vorstand – sowie der Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss des Aufsichtsrats haben sich im Geschäftsjahr 2024 mit den in **→ ESRS 2 SBM-3** angeführten wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen auseinandergesetzt und die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse validiert. Der Konzernbetriebsrat wurde ebenfalls über diese Ergebnisse informiert.

### GOV-3 – Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme

Als Ausdruck der hohen Bedeutung der Nachhaltigkeit für unsere Unternehmenstätigkeit haben wir über den **Nachhaltigkeits-Performance-Index (Sustainability Performance Index; SPI)** Nachhaltigkeitsziele in das Steuerungs- und Vergütungssystem für den Vorstand und das Top-Management (erste Ebene unterhalb des Vorstands) von Vonovia integriert. Der Index besteht aus sechs Teil-Indikatoren, die aus den wesentlichen nachhaltigen Themen von Vonovia abgeleitet wurden. Sie fließen jeweils mit unterschiedlicher Gewichtung in den SPI, der in Prozent gemessen wird, ein. Die Teil-Indikatoren umfassen:

#### **Zusammensetzung des Sustainability Performance Index (SPI)**

Indikator	Scope	Gewichtung
CO <sub>2</sub> -Intensität Gebäudebestand	Deutschland	35 %
Durchschnittlicher Primärenergiebedarf der Neubauten	Gesamtkonzern	10 %
Anteil barrierearmer (Teil-)Modernisierungen an Neuvermietungen	Deutschland	10 %
Kundenzufriedenheit (CSI)	Deutschland	20 %
Mitarbeiterzufriedenheit	Gesamtkonzern	15 %
Anteil weiblicher Führungskräfte im Top-Management	Gesamtkonzern	10 %

Beim **SPI** handelt es sich um die **interne Steuerungskennzahl** von Vonovia, die sich explizit auf das Kerngeschäft der Immobilienbewirtschaftung und des Developments (d. h. exklusive des Pflegebereichs) bezieht. Seine sechs Teil-Indikatoren sind unternehmensspezifische Kennzahlen, die keine direkte Entsprechung in den von den ESRS vorgegebenen Kennzahlen aufweisen. Eine Ausnahme bildet hier der **→ S1-9**, der die Geschlechterverteilung im Top-Management ausweist. Die Darstellung im **→ S1-9** weicht dabei von dem unternehmensspezifisch definierten SPI-Teil-Indikator „Anteil weiblicher Führungskräfte im Top-Management“ ab. Bezüglich weiterer Erläuterungen siehe **→ S1-5** und **→ S1-9**.

Die Indikatoren „Anteil barrierearmer (Teil-)Modernisierungen an Neuvermietungen“, „Kundenzufriedenheit“, und „CO<sub>2</sub>-Intensität im Gebäudebestand“ werden nur für Deutschland, d. h. ohne Österreich und Schweden, erhoben.

Klimabezogene Erwägungen fließen über die beiden Teil-Indikatoren des SPI „CO<sub>2</sub>-Intensität im Gebäudebestand (in Deutschland)“ sowie „Durchschnittlicher Primärenergiebedarf der Neubauten (Gesamtkonzern)“ in die Vorstands- und Top-Management-Vergütung ein. Die CO<sub>2</sub>-Intensität im Gebäudebestand (siehe → E1-4) zielt auf die energetischen Veränderungen an Bestandsimmobilien ab, während die Energieeffizienz von Neubauten den durchschnittlichen Primärenergiebedarf der neu gebauten Wohnflächen adressiert. Insgesamt gehen damit klimabezogene Erwägungen mit 11,25 % in die langfristige variable Vergütung ein. Im Jahr 2024 flossen klimabezogene Erwägungen zu rund 2 % bis 4 % in die Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder (gemäß § 162 AktG) ein.

Für das Geschäftsjahr 2025 streben wir eine Zielerreichung von 100 % an. Für jeden der **SPI-Indikatoren** hat der Vorstand **konkrete jährliche Ziele** festgelegt. Die gewichteten Zielgrößen entsprechen zusammengefasst einem Zielwert von 100 %. Der unterjährige Fortschritt wird quartalsweise für die interne jährliche Steuerung durch das Controlling erfasst, an den Vorstand berichtet und überwacht. Extern werden die einzelnen Kennzahlen und die Zielerreichung des SPI in Prozent als Ganzes in der jährlichen Berichterstattung abgebildet. Der SPI hat im Geschäftsjahr 2024 eine Zielerreichung von 104,2 % erreicht (siehe auch Kapitel → **Unternehmenssteuerung**). Für die interne Steuerung hat der Vorstand ebenfalls Mittelfristziele für 2030 festgelegt.

Die aus dem SPI abgeleiteten Kennzahlen mit einem Zielzeithorizont von vier Jahren sind ebenfalls mit jährlichen Zielwerten verknüpft, welche wiederum in das **langfristige Vergütungssystem (Long-Term-Incentive-Plan; LTIP)** von Vorstand und Top-Management einfließen und die vom Aufsichtsrat bestätigt werden. Die Ziele des SPI sind eng mit der Fünfjahres-Investitionsplanung verknüpft.

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder (und des Top-Managements) basiert auf unterschiedlichen Bestandteilen. U. a. wird ein Vergütungsbestandteil mit langfristiger Anreizwirkung und ausgewogenem Chancen-Risiko-Profil in Form von virtuellen Aktien („Performance Shares“) gemäß den Maßgaben des jeweils anwendbaren LTIP gewährt. Die Zielerreichung wird anhand von drei finanziellen Leistungskriterien und einem nichtfinanziellen Leistungskriterium, dem SPI, ermittelt:

- > Relativer Total Shareholder Return (relativer TSR)
- > EPRA NTA (Net Tangible Assets) pro Aktie
- > Adjusted EBT
- > Sustainability Performance Index (SPI).

Alle vier Leistungskriterien fließen zu je 25 % in die Ermittlung der Auszahlung aus dem LTIP ein. Im Berichtsjahr hingen 11 bis 13 % der variablen Vergütung der Vorstandsmitglieder von nachhaltigkeitsbezogenen Zielen ab. Das Vergütungssystem und der SPI sind detailliert im **Vergütungsbericht** und im Kapitel → **Unternehmenssteuerung** dargelegt.

Den Vorgaben der §§ 87 (1), 87a Abs. 1 AktG entsprechend beschließt der Aufsichtsrat das Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder von Vonovia. Dabei wird der Aufsichtsrat durch den Personal- und Vergütungsausschuss unterstützt, der Empfehlungen zum Vorstandsvergütungssystem entwickelt. Über diese Empfehlungen berät und beschließt der Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat legt das Vergütungssystem der Hauptversammlung zur Billigung vor. Der Aufsichtsrat beschließt zudem jedes Jahr die konkreten Zielwerte des SPI für die Laufzeit des LTIP sowie die Parameter der Zielerreichung.

## GOV-4 – Erklärung zur Sorgfaltspflicht

Unsere Verfahren zur Erfüllung der Sorgfaltspflicht zielen auf die Verhinderung und Bekämpfung von Menschenrechtsverletzungen, Umweltverschmutzungen und sonstigem rechtswidrigen Verhalten ab. Entsprechende Maßnahmen setzen wir im eigenen Geschäftsbereich um und verpflichten außerdem unsere Geschäftspartner über unseren Geschäftspartnerkodex zur Einhaltung derselben Standards. Die in dieser Nachhaltigkeitserklärung bereitgestellten Informationen über die Verfahren zur Erfüllung der Sorgfaltspflicht können nachfolgender Tabelle entnommen werden:

### Erklärung zur Sorgfaltspflicht

Kernelemente der Sorgfaltspflicht	Absätze in der Nachhaltigkeitserklärung
a) Einbindung der Sorgfaltspflicht in Governance, Strategie und Geschäftsmodell	ESRS 2, GOV-2.26 a), b), GOV-3.29, SBM-3.48
	G1-1.9 und 10 a)
	ESRS 2, GOV-2.26 b), SBM-2.45, IRO-1.53
	ESRS S1.12, S1-2.27
	ESRS S4.8, S4-2.20 und 21
b) Einbindung betroffener Interessenträger in alle wichtigen Schritte der Sorgfaltspflicht	MDR-P: E1-2.22, 23 und 25, S1-1.19 und 24 a, d), S4-1.15, G1-1.9 und 10a, Unternehmensspezifische Standards: Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 1 (Anlage A, AR2)/ESRS 2 (MDR-P)
	Unternehmensspezifische Angaben „Quartiersentwicklung“ und „Wohnen zu fairen Preisen“, Abschnitt „ESRS 2 SBM-2 – Interessen und Standpunkte der Interessenträger“
c) Ermittlung und Bewertung negativer Auswirkungen	ESRS 2, IRO-1.53, SBM-3.48
	ESRS E1-3.28 und 29 a), b)
	S1-4.37 bis 43
	S4-4.30 bis 36
d) Maßnahmen gegen diese negativen Auswirkungen	MDR-A: E1-3.26, 28 und 29 a, b), S1-4.37 bis 43, S4-4.31 a, b) und 33, G1-1.9, 10a, G1-3.18 a) G1-4.24 a), 21 a), Unternehmensspezifische Angaben: Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 1 (Anlage A, AR2)/ESRS 2 (MDR-A/MDR-T/MDR-M)
	ESRS E1-3.28 und 29 a), b), E1-4.33 und 34
	S1-4.42, S1-5.46 und 47
	S4-5.40 und 41
e) Nachverfolgung der Wirksamkeit dieser Bemühungen und Kommunikation	MDR-M und MDR-T: E1-4.32, 33 und 34 a bis d), E1-5 bis E1-9, S1-5.46 und 47, S1-6 bis S1-17, S4-4.37, S4-5.40 und 41, G1-1.9, 10a G1-4.24 a) und 25 a), Unternehmensspezifische Angaben: Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 1 (Anlage A, AR2)/ESRS 2 (MDR-A/MDR-T/MDR-M)

## GOV-5 – Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung

Die Verantwortung für die Erstellung der Nachhaltigkeitserklärung ist organisatorisch im Bereich des CFO und hier im Bereich Rechnungswesen in Zusammenarbeit mit dem Bereich Strategie, Unternehmensentwicklung & Nachhaltigkeit angesiedelt. Als **wesentliches Risiko** in Bezug auf die Nachhaltigkeitserklärung sieht Vonovia die Nichterfüllung gesetzlicher Erwartungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung an. Dieses Risiko, das im Rahmen des konzernweiten Risikomanagementprozesses ermittelt wurde, wird durch entsprechende Maßnahmen adressiert: Neben dem kontinuierlichen Monitoring der Entwicklung der regulatorischen Anforderungen und dem dazugehörigen Austausch in Verbänden und Arbeitskreisen liegt der Fokus insbesondere auf der Implementierung und Etablierung robuster Datenerhebungsprozesse. Die Ermittlung und Aufbereitung wesentlicher Nachhaltigkeitskennzahlen obliegen dem Controlling. Dies umfasst insbesondere sowohl die Umwelt- als auch die Personalkennzahlen sowie die steuerungsrelevanten SPI-Kennzahlen. Durch die Bündelung der Verantwortung in der Zentralfunktion des Controllings kann eine gleichbleibende Datenqualität sichergestellt werden. Die Plausibilisierung sowie Sicherung der Datenqualität erfolgen durch die Bereiche Controlling und Strategie, Unternehmensentwicklung & Nachhaltigkeit. Bezüglich der Priorisierung der identifizierten Risiken wird auf unseren [→ Risikobericht](#) verwiesen.

**Ziel** des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems ist die **Gewährleistung einer gesetzes- und ordnungsmäßigen Finanz- und Nachhaltigkeitsberichterstattung** im Sinne der einschlägigen Vorschriften. Dabei ist das rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementsystem – welches das Nachhaltigkeitsreporting einschließt – in das konzernweite übergreifende Risikomanagementsystem eingebettet. Das 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 einschließlich der Nachhaltigkeitsberichterstattung zu gewährleisten sowie die Einhaltung der für das Unternehmen maßgeblichen rechtlichen Vorschriften zu sichern. Für die Nachhaltigkeitsberichterstattung existiert – den Vorgaben des internen Kontrollsystems entsprechend – ein eigener IKS-Prozess inklusive dazugehöriger Key Controls. Dieser wird jährlich und umfassend durch die Interne Revision überprüft und validiert. Bezüglich der implementierten Kontrollen zu den ermittelten Risiken wird auf unseren [→ Risikobericht](#), speziell die dortigen Erläuterungen zum IKS verwiesen. Minderungsstrategien werden außerdem in den themenspezifischen Standards beschrieben.

Alle wesentlichen Prozesse und Kennzahldefinitionen werden mithilfe eines Data-Governance-Tools an zentraler Stelle dokumentiert, ebenso entsprechende interne Kontrollen. Diese **Dokumentation** verdeutlicht die relevanten Prozessschritte und Datenflüsse und wird durch unser Risikomanagement-Tool ergänzt, das wesentliche Risiken und mitigierende Maßnahmen abbildet. Die Durchführung interner Kontrollen wird dokumentiert und stichprobenhaft durch die Interne Revision geprüft. Diese Systeme sind die verbindliche Basis für anschließende Bewertungen, Prüfungen und Berichterstattungen an die Organe von Vonovia über die Wirksamkeit des IKS im Sinne des § 107 Abs. 3 S. 2 AktG.

Die Nachhaltigkeitsklärung wird als Teil des Lageberichts dem Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss des Aufsichtsrats vorgelegt. Der Prüfungs-, Risiko- und Compliance-Ausschuss gibt dem Aufsichtsrat dann die Empfehlung für die Feststellung bzw. Billigung des gesamten Jahres- und Konzernabschlusses. Der zusammengefasste Lagebericht inklusive der Nachhaltigkeitsklärung wird vom Aufsichtsrat geprüft. Diese Prüfung erfolgt u. a. nach Erörterung mit dem Wirtschaftsprüfer und unter Zugrundelegung des Bestätigungsvermerks. Der Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss ist laufend in die Erstellung und Fortentwicklung des rechnungslegungsrelevanten internen Kontroll- und Risikomanagementsystems eingebunden, das die Nachhaltigkeitsinformationen umfasst.

Die **Interne Revisionsabteilung** berichtet jährlich an den Vorstand über den erfolgten Revisionsprozess, der den nachhaltigkeitsbezogenen IKS-Prozess beinhaltet. Außerdem erstattet der Leiter des Bereichs Strategie, Unternehmensentwicklung & Nachhaltigkeit an den Vorstand, respektive den CEO, mindestens einmal monatlich Bericht über Themen im Bereich Nachhaltigkeit und damit zusammenhängender Verfahren und Berichterstattung.

## SBM-1 – Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette

Das **Geschäftsmodell** von Vonovia besteht aus der Bereitstellung und Vermietung von zeitgerechtem und vor allem bezahlbarem Wohnraum sowie dessen Bewirtschaftung in Deutschland, Schweden und Österreich. Vonovia bewirtschaftet einen Wohnungsbestand von rund 480.000 eigenen Wohnungen in zahlreichen Städten und Regionen Deutschlands. Dazu kommt ein Bestand von rund 40.000 Wohneinheiten in Schweden und rund 20.000 Wohneinheiten in Österreich. Unsere bedeutendste Kundengruppe sind somit unsere (potenziellen) Mieter in diesen Ländern.

Das beschriebene Geschäftsmodell stützt sich auf eine in hohem Maße digitalisierte Bewirtschaftungsplattform sowie eine ebenfalls hoch digitalisierte Developmentplattform zum Management unserer vollständigen Wertschöpfungskette.

Eine etablierte eigene Handwerker-, Wohnumfeld- und Hausmeisterorganisation sowie umfassende Backofficefunktionen 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 die Entwicklung und der Bau neuer Wohnungen für den Eigenbestand und den Verkauf an Dritte. Komplettiert wird das Geschäftsmodell durch das Angebot immobiliennaher Dienstleistungen. Das Angebot von Energieversorgungsleistungen mit Strom und Wärme sowie automatisierter Zählerablesung steht dabei im Vordergrund.

Vonovia orientiert sich an **Megatrends** wie Klimaschutz, Urbanisierung, demografischem Wandel und Wohnungsknappheit. Gemeinsam mit der fortschreitenden Digitalisierung bestimmen sie die Unternehmensstrategie. In ihrer Kombination stellen diese Megatrends die Eckpfeiler des zukünftigen unternehmerischen Handelns und der strategischen Ausrichtung von Vonovia dar.

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 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.

Die bewährte **Strategie** von Vonovia gliederte sich von Beginn an in die Teilbereiche Portfoliomanagement-Strategie, Property-Management-Strategie, Value-add-Strategie sowie Finanzierungsstrategie – flankiert durch die opportunistischen Elemente Akquisitions- und Internationalisierungsstrategie.

Für Zwecke der **Steuerung** des Unternehmens unterscheiden wir die Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development.

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. Etwa 77 % des strategischen Immobilienbestands von Vonovia befinden sich in zusammenhängenden Urban Quarters, d. h. Quartieren mit in der Regel mehr als 150 Wohnungen.

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 Multimedia-Geschäft, die Messdienstleistungen, das Energie-Geschäft inklusive Mieterstrom sowie unsere Versicherungsdienstleistungen zu. Durch Insourcing dieser Dienstleistungen wollen wir die Verfügbarkeit und eine hohe Servicequalität sicherstellen. Eine hohe Servicequalität, die zu einer hohen Zufriedenheit unserer Kunden beiträgt, zeichnet sich bei Vonovia vor allem durch Erreichbarkeit, Schnelligkeit und Transparenz für unsere Kunden aus.

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

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.

## Dimensionen der Nachhaltigkeit bei Vonovia

<b>E</b> <b>Environmental</b>	<b>S</b> <b>Social</b>	<b>G</b> <b>Governance</b>
Beitrag zu Klimaschutz und CO <sub>2</sub> -Reduktion im Immobilienbestand und Neubau.	Verantwortung gegenüber Mietern und Gesellschaft durch faire Preise, bedarfsgerechten Wohnraum und zukunftsfähige Quartiersentwicklung.  Attraktive und faire Arbeitsumgebung für unsere vielfältige Belegschaft.	Nachhaltige Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften mit verlässlicher Compliance.

Der Vorstand hat die Strategie in wesentliche Werttreiber aufgeschlüsselt. Die wichtigsten **Werttreiber** des Geschäfts sind:

- > Die hocheffiziente Bewirtschaftungsplattform
- > Die optimierte Kapitalstruktur und vorteilhafte Kapitalkosten
- > Die Orientierung der Investitionen an den Megatrends
- > Das wertschaffende Value-add-Geschäft
- > Der Wertbeitrag des Developmentgeschäfts
- > Die effiziente Kapitalallokation

Weitere Ausführungen zu unseren Werttreibern finden sich im Kapitel → **Strategie**.

Die Anzahl der Arbeitskräfte in Deutschland, Österreich und Schweden legen wir in Abschnitt → **S1-6** offen.

Aufgrund der durch Inflation und Zinsanstieg geprägten Kapitalmarktbedingungen der vergangenen Krisenjahre und der damit in Zusammenhang stehenden höheren Kapitalkosten hat Vonovia eine Portfoliobereinigung durch Verkäufe sowie die Etablierung von Joint-Venture- und Fonds-Strukturen vorgenommen, um eine verbesserte Kapitalstruktur zusammen mit einer nachhaltigen Innenfinanzierung zu erreichen. In diesem Kontext wurden auch die Pflegeaktivitäten unter dem Dach von Deutsche Wohnen einer strategischen Analyse unterworfen. Deutsche Wohnen kam zu dem Ergebnis, diese zu veräußern.

Mit einer aktuell eintretenden Normalisierung des Zinsniveaus sieht sich Vonovia auf Basis der optimierten Kapital- und Portfoliostruktur gut für neues Wachstum aufgestellt. Die notwendigen konkreten Initiativen wurden in die bestehende Strategie eingearbeitet.

### *Neue Stärke und Performance im Kerngeschäft*

Der **Ausbau des Developmentgeschäfts** ist ein wichtiger Teil dieser Strategie. Im Fokus der Neubaustrategie steht dabei ein am Marktbedarf orientiertes Produktportfolio mit Flexibilität in der Verwertungsstrategie (Development to hold/Development to sell). Im Rahmen der weiterhin erforderlichen Optimierung der Baukosten setzt Vonovia u. a. auf das „Basishaus“, um nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen zu bauen. Neue Projekte in seriell-modularer Holzbauweise stehen gemeinsam mit dem Joint-Venture-Partner Gropyus im Fokus.

Die **Optimierung der Handwerkerorganisation** Vonovia Technischer Service (VTS) wird weiter fortgeführt. Die VTS und ihre Fachkräfte stellen sicher, dass Sanierungen und Instandhaltungen zuverlässig und in hoher Qualität erfolgen können. Die kontinuierliche Entwicklung eines einheitlichen Produktkatalogs wird weiter ausgebaut.

Vor dem Hintergrund der einsetzenden positiven Marktentwicklung setzen wir unser Verkaufsprogramm fokussiert im Segment Recurring Sales und durch Verkäufe im Non Core Portfolio fort.



### **Investitionen mit innovativen Konzepten**

**Investitionen zur energetischen Ertüchtigung und Dekarbonisierung** unseres Bestands werden, in Orientierung am Vonovia Klimapfad, unter Einsatz neuer intelligenter Technologien in den nächsten Jahren mithilfe innovativer Konzepte ausgebaut. Die Umsetzung der energetischen Modernisierungen muss vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit vor allem effizient, schnell und kostensparend sein. Diese Strategie verfolgen wir mit dem Konzept der „seriellen Modernisierung“, einem industrialisierten System, das alle Schritte im Sanierungsprozess bündelt und standardisiert. Die Forcierung und die Investitionen in Wärmepumpentechnologie sind ebenfalls Teil der Investitionsstrategie. Hierbei setzen wir auf die neue Heizlösung „EnerCube“, eine Wärmepumpenzentrale, die alle notwendigen Komponenten in einem externen Modul vereint und vor Ort außerhalb des Gebäudes installiert wird.

### **Neue Geschäftsmodelle entlang der Wertschöpfungskette unter Nutzung der Bewirtschaftungsplattform**

Weiteres **Wachstum im Value-add-Bereich** entlang unserer Wertschöpfungskette sichert zusätzliche Ertragspotenziale. Das bestehende Energiegeschäft und der Photovoltaik-Einsatz werden großflächig ausgebaut. Im Fokus stehen dabei die Etablierung und der Ausbau eines vollen Produktportfolios entlang der Wertschöpfungskette – von der Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Anlagen über den Verkauf als Mieterstrom, die Nutzung von Wärmepumpen bis zur Speicherung und dem Management von Energie. Das Ziel ist eine erhöhte Marktdurchdringung in allen Produktgruppen.

Der **Ankauf von nicht-modernisierten Gebäuden**, deren anschließende Modernisierung und der Wiederverkauf sollen als Initiative in das Geschäftsmodell von Vonovia integriert werden. Dies gilt auch für die Initiative, die Bewirtschaftungsplattform von Vonovia Drittkunden im Sinne einer Drittbewirtschaftung als Full-Service-Bewirtschaftungsdienstleister zugänglich zu machen.

Katalysatoren im Sinne einer erfolgreichen Umsetzung der Strategie bleiben dabei weiterhin das aktive dynamische Management der effizienten Kapitalallokation, die Verfügbarkeit von Mitarbeitern mit den notwendigen Fähigkeiten, die Effizienz in der Wertschöpfungskette und des Einkaufs, die sozial- und gesellschaftspolitische Akzeptanz des Geschäftsmodells von Vonovia sowie der gezielte Einsatz neuer Technologien einschließlich künstlicher Intelligenz.

### **Zukunftsorientierte Nachhaltigkeitsstrategie**

Die Nachhaltigkeitsstrategie ist bei Vonovia in die Gesamtstrategie und das Geschäftsmodell integriert. Mit unserem Geschäftsmodell – der Entwicklung und Vermietung von zeitgerechtem und bezahlbarem Wohnraum – befinden wir uns in hoher Interdependenz zu gesellschaftlichen und ökologischen Veränderungsprozessen. Nachhaltigkeit ist

daher Kernbestandteil unserer unternehmerischen Strategie. Vonovia verfolgt in den drei Bereichen Environmental (E), Social (S) und Governance (G) konkrete Ziele:

Im Bereich **Environmental** verfolgen wir das Ziel, das Geschäftsmodell langfristig zukunftsfähig auszurichten, um zur Erreichung der aktuellen Klimaschutzziele durch nachhaltigen Neu- und Umbau und die CO<sub>2</sub>-Reduktion im Bestand durch Innovationen beizutragen.

Hinsichtlich des Bereichs **Social** übernehmen wir Verantwortung gegenüber Mietern und Gesellschaft durch bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum und zukunftsfähige Quartiersentwicklung. Gleichzeitig sehen wir Vielfalt als große Chance zur Steigerung der Zufriedenheit unserer Mitarbeiter sowie zur Positionierung als attraktive Arbeitgeberin und wollen daher Diversität und Chancengerechtigkeit in unserer Organisation fördern. Für ihre Mitarbeiter möchte Vonovia eine attraktive Arbeitgeberin sein, die faire Arbeitsbedingungen bietet und die persönliche und berufliche Entwicklung unterstützt.

Im Bereich **Governance** verfolgen wir das Ziel, eine nachhaltige Unternehmensführung und ein verantwortungsvolles Wirtschaften mit einer verlässlichen Compliance zu erreichen. Diese Ziele wirken sich positiv auf die Arbeitsatmosphäre und somit direkt auf unsere Mitarbeiter aus und entsprechen den Zielsetzungen des Kapitalmarkts.

Das Geschäftsmodell von Vonovia adressiert die gesellschaftspolitischen Herausforderungen der Wohnknappheit, des bezahlbaren Wohnraums und des Klimaschutzes. Unter der **Bezahlbarkeit von Wohnraum** verstehen wir dabei, dass wir uns bei unseren Mietpreisen an den ortsüblichen Mieten und – sofern vorhanden – an qualifizierten Mietspiegeln orientieren. Dabei orientieren wir uns am Verhältnis der durchschnittlichen Warmmiete in unserem Portfolio zum durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen von Mieterhaushalten, das bei Vonovia im Berichtszeitraum unter 30 % liegt. Unsere Nachhaltigkeitsziele adressieren genau diese gesellschaftspolitischen Herausforderungen, zu denen wir einen entscheidenden Beitrag leisten wollen.

Mit diesem leistungsfähigen Organisationsmodell, einer zufriedenen und leistungsstarken Belegschaft, 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 Bedeutung unserer Nachhaltigkeitsziele bzw. deren Zielerreichung zeigt sich darin, dass diese über unsere interne Steuerungskennzahl SPI direkten Einfluss auf die Vorstandsvergütung und die Vergütung des Topmanagements haben.



## ESRS – Stakeholder in der Wertschöpfungskette (Aktivitäten, Ressourcen und Beziehungen)

	Aktivitäten	Ressourcen*	Beziehungen
<b>Vorgelagert</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Rohstoffe/ Materialien von Lieferanten</li> <li>&gt; Lieferung und Logistik</li> <li>&gt; Politisches Engagement/ Lobbying</li> <li>&gt; Planung</li> <li>&gt; Genehmigungsverfahren</li> <li>&gt; Beteiligung und Partizipation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Natürliche Ressourcen                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wasser</li> <li>- Rohstoffe/Materialien (Bau-/Gesundheitssektor)</li> </ul> </li> <li>&gt; Fremdarbeitnehmer</li> <li>&gt; Logistik und Infrastruktur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Zulieferer/andere Unternehmen</li> <li>&gt; Politik</li> <li>&gt; Anwohner</li> <li>&gt; Potenzielle Mieter/Kunden</li> <li>&gt; NGOs</li> <li>&gt; Finanzierung/Kapitalmarkt</li> </ul>
<b>Geschäftsbereich</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Vermietung; Nutzung durch Mieter</li> <li>&gt; Kundenservice/ Bewirtschaftungsplattform</li> <li>&gt; Portfolioentwicklung                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Development/Bautätigkeiten</li> <li>- Quartiersentwicklung</li> <li>- Instandhaltung &amp; Modernisierung</li> <li>- Wohnumfeld</li> </ul> </li> <li>&gt; Energieerzeugung &amp; -versorgung/Multimedia</li> <li>&gt; Pfl egetätigkeiten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Menschliche Ressourcen                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eigene Arbeitnehmer</li> </ul> </li> <li>&gt; Soziale Ressourcen                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fremdarbeitnehmer</li> <li>- Öffentliche Infrastruktur</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Eigene Arbeitnehmer</li> <li>&gt; Mieter (Verbraucher/Endnutzer/WEG)</li> <li>&gt; Anwohner</li> <li>&gt; Medien</li> <li>&gt; NGOs, Verbände, Gesellschaft</li> <li>&gt; Finanzierung/Kapitalmarkt</li> <li>&gt; Zulieferer/andere Unternehmen</li> </ul>
<b>Nachgelagert</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Verkauf</li> <li>&gt; Abriss/Demolierung</li> <li>&gt; Entsorgung/Recycling</li> <li>&gt; Neugestaltung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Sekundär-/Recyclingmaterialien</li> <li>&gt; Abfall/Abwasser</li> <li>&gt; Logistik/Infrastruktur</li> <li>&gt; Energie</li> <li>&gt; Flächennutzung/-gestaltung</li> <li>&gt; Fremdarbeitnehmer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Käufer</li> <li>&gt; Sozial/rechtlich (Haftung)</li> <li>&gt; Zulieferer/andere Unternehmen</li> </ul>

\* ESRS 1, §50: Abhängigkeiten von natürlichen, menschlichen und sozialen Ressourcen als mögliche Quellen finanzieller Risiken oder Chancen.

Unseren Fortschritt in der Zielerreichung beschreiben wir in  
→ **ESRS 2 GOV-3**.

Nachhaltiges Handeln ist ein elementarer Bestandteil des unternehmerischen Selbstverständnisses von Vonovia. Wir entwickeln unsere nachhaltigkeitsorientierte Agenda fortwährend weiter, um so den gesellschaftlichen, politischen, ökologischen und wirtschaftlichen Änderungsprozessen Rechnung zu tragen. Durch die erstmalige Erstellung der Wesentlichkeitsanalyse nach den ESRS und die Ableitung der Chancen und Risiken sowie der Einflüsse aus der Unternehmenstätigkeit auf die Interessengruppen wurde weitere Transparenz geschaffen und die Basis für eine integrierte Unternehmenstätigkeit gelegt.

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)

**E:** Wir stehen vor der Herausforderung, einen treibhausgasneutralen Gebäudebestand bis 2045 zu erreichen. Zur Bewältigung dieser Herausforderung sowie für eine erfolgreiche Umsetzung unseres Ziels benötigen wir sowohl eine hohe Sanierungstiefe als auch den verstärkten dezentralen Einsatz von erneuerbaren Energien für die Wärme- und Stromversorgung in den Quartieren. Das Quartier ist die zentrale Umsetzungsebene für die Klimaschutzziele und CO<sub>2</sub>-Reduktion im Immobilienbestand. Im Bereich Neu- und

Umbau spielt für uns der Einsatz erneuerbarer Energien und nachhaltiger Materialien eine wesentliche Rolle.

**S:** Wir stehen vor der Herausforderung, trotz eines dauerhaften Nachfrageüberhangs sowie hoher Neubaukosten, bezahlbaren Wohnraum für möglichst viele Menschen in der Gesellschaft zur Verfügung zu stellen. Zur Bewältigung dieser Herausforderung sowie zur Erreichung unserer Ziele setzen wir auf sozialverträgliche und transparente Mietpolitik. Wir sehen den Ausbau einer bedarfsgerechten, sozialen Infrastruktur unter Einbindung von Innovationen und neuen Technologien als integralen Teil unserer Quartiersentwicklungen. So wollen wir ein urbanes, ökologisches und bezahlbares Wohnangebot sozial verantwortlich gestalten. In zahlreichen Städten und Gemeinden bieten wir geförderten sowie frei finanzierten Wohnraum für Menschen mit niedrigen 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 und die gemeinsame Entwicklung von Quartieren.

Weiterhin stehen wir vor der Herausforderung des aufgrund des demografischen Wandels immer stärker werdenden Fachkräftemangels. Um eine hinreichende und fachlich qualifizierte Personaldecke sicherzustellen, bieten wir unseren Beschäftigten ein attraktives Arbeitsumfeld, das sich durch Vielfalt und persönlichen Gestaltungsraum auszeichnet.

**G:** Unserem Selbstverständnis entspricht es, dass wir stets eine den aktuellen (rechtlichen) Anforderungen entsprechende Compliance und Unternehmenskultur sicherstellen. Diesbezüglich setzen wir auf eine zuverlässige, transparente und vertrauensvolle Unternehmensführung. Diese orientiert sich an den Best Practices des Deutschen Corporate Governance Kodex. Das Einhalten der Gesetze sowie interner und externer Richtlinien ist für uns selbstverständlich und unbedingte Voraussetzung dafür, dass wir als verlässlicher und vertrauenswürdiger Partner wahrgenommen werden.

Vonovia orientiert sich in der Ausrichtung der Nachhaltigkeitsstrategie an nationalen und internationalen Standards und Rahmenwerken wie dem deutschen Klimaschutzgesetz, dem Pariser Klimaschutzabkommen, den Sustainable Development Goals, 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. Wir haben unsere Wesentlichkeitsanalyse (siehe hierzu → [ESRS 2 IRO-1](#)) dazu genutzt, auch hier Prioritäten herauszuarbeiten. Dies stellt

auch die Grundlage für unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung nach ESRS dar.

Unsere **Wertschöpfungskette** lässt sich unterteilen in die vorgelagerte Lieferkette, unseren eigenen Geschäftsbereich und die nachgelagerten Stufen unserer Wertschöpfung. Unsere Geschäftsaktivitäten umfassen die folgenden Kernaktivitäten: den Bau-, die Vermietungs- und Bewirtschaftungsaktivitäten einschließlich der Quartiersentwicklung und des Kundenservices sowie das Angebot immobiliennaher Dienstleistungen.

Relevante Inputs sind entsprechend u. a. Bauprodukte und -materialien sowie (Human-)Kapital. Output unserer Wertschöpfung ist der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum für unsere Mieter, zu lebenswerten Quartieren und zu anderen immobiliennahen Dienstleistungen wie das Wohneigentumsverwaltungsgeschäft, das Multimedia-Geschäft, die Messdienstleistungen, die Energielieferung und das Solarstromangebot an unsere Mieter sowie unsere Versicherungsdienstleistungen. Im Rahmen unserer Insourcing-Strategie beschäftigen wir Fachkräfte in eigenen Geschäftsbereichen, beispielsweise in der Objektbetreuung, bei der Modernisierung oder bei der Grünflächenpflege. Hierdurch schöpfen wir Synergien, machen uns weitgehend unabhängig vom Angebot externer Dienstleister und können ein konstantes Qualitätsniveau anbieten. Unser zentraler, mehrsprachig aufgestellter Kundenservice fungiert als primärer Ansprechpartner für unsere Mieter, während sich unsere Objektbetreuer und Handwerker um die Anliegen unserer Mieter vor Ort kümmern. Auf diese Weise stellen wir einen schnellen und zuverlässigen Service sicher. Wir betreiben eigene Kundenservicecenter in Essen, Dresden und Berlin.

Vorgelagert zu unserer eigenen Wertschöpfung startet unsere Lieferkette mit der Herstellung von Rohstoffen. Vonovia arbeitet mit mehr als 9.000 unmittelbaren Lieferanten und Geschäftspartnern zusammen. Nahezu 100 % unserer unmittelbaren Lieferanten haben ihren Sitz in Deutschland, Österreich oder Schweden. Eine wichtige Gruppe unserer Lieferanten stellen die Materiallieferanten dar, die die Handwerkerorganisation von Vonovia (VTS und Wohnumfeldservice) u. a. mit Bauprodukten versorgen. Eine weitere relevante Gruppe umfasst die Kontraktpartner, die in unserem Auftrag beispielsweise Instandhaltungsmaßnahmen durchführen. Der Verkauf, der Abriss eines Gebäudes sowie die Entsorgung von Abfällen und Abwässern unserer Mieter sind Teil unserer nachgelagerten Wertschöpfungskette.

Im Rahmen unseres **Stakeholderdialogs** stehen wir im regelmäßigen Austausch in unterschiedlichen Formaten je Stakeholdergruppe mit den wichtigsten Akteuren unserer Wertschöpfungskette. Ihre Belange und Perspektiven sowie

unsere Auswirkungen auf diese Akteure haben wir im Rahmen des IRO-Assessments berücksichtigt.

Entsprechend unserer Zielsetzung, dem Unternehmen einen guten **Zugang zum Kapitalmarkt** zu sichern, eine Fokussierung auf Nachhaltigkeit zu erreichen und für unsere Investoren im Verhältnis zum Risiko eine attraktive Rendite zu generieren, nutzt Vonovia einen breiten Mix an Finanzierungsinstrumenten, z. B. Anleihen, Schuldscheine, besicherte Immobilienkredite, Commercial Papers, Betriebsmittellinien sowie Förderkredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und der Europäischen Investitionsbank (EIB) (siehe auch → [Finanzierung](#)). Unsere acht nachhaltigen Anleihen, von denen wir im Jahr 2024 eine neu 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. Unsere Green Bonds sind zu 100 % an der EU-Taxonomie ausgerichtet.

Mit unserem [Sustainable Finance Framework](#) haben wir außerdem im schwedischen Markt den Grundstein für die Definition und Auswahl sozialer Vermögenswerte im Immobiliensektor gelegt. 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.

### **SBM-2 – Interessen und Standpunkte der Interessenträger**

Unser Unternehmen steht in enger Beziehung zu zahlreichen und im Hinblick auf ihre Interessen mitunter sehr unterschiedlichen Interessengruppen (Stakeholdergruppen). Besonders **wichtige Interessengruppen** sind neben den Mietern/Kunden (und deren Vertretungen) die eigenen Mitarbeiter, Aktionäre und Analysten, Politik und Verwaltung, Lieferanten und Dienstleister – insbesondere aus der Bauindustrie – sowie die Gesellschaft und die natürliche Umwelt.

Unser Dialog mit Stakeholdern findet grundsätzlich über verschiedene Formate statt. Das jeweilige Format der Einbindung relevanter Stakeholder wird individuell per Stakeholdergruppe bestimmt und durch vergangene Konsultationen und bestehende Prozesse ergänzt. Zentrale Elemente sind dabei die quartärlichen Kunden- und jährlichen Mitarbeiterbefragungen, der Austausch mit Mietervertretungen, lokalen Verwaltungen und Politik sowie den Investoren. Mitgliedschaften in Verbänden unterstützen den Diskurs. Die Perspektive der externen Stakeholder fließt über einen regelmäßigen Austausch, auch über den Wohnungswirtschaftlichen Verband, in die Wesentlichkeits-

analyse ein. Bezüglich Informationen zur Einbindung der Mitarbeiter und deren Vertreter wird auf → [S1-2](#) verwiesen.

Unsere **zentrale Schnittstelle für den Austausch** mit unseren Stakeholdern ist die **Unternehmenskommunikation**. Sie ist für unsere Stakeholder im Alltag direkt ansprechbar und stellt ein einheitliches Auftreten nach innen und außen sicher. Die Stabsstelle Public Affairs der Unternehmenskommunikation pflegt die Verbindung zu Politik und Stakeholdern. Sie verantwortet zudem die jährlich aktualisierte Analyse unserer wesentlichen Stakeholderbeziehungen. Dabei berücksichtigt sie die Interessenlagen der zentralen Stakeholder, deren Positionierung in der Strategie und dem Geschäftsmodell. Darüber hinaus greifen insbesondere die Fachbereiche bzw. die Kollegen vor Ort in den Quartieren die spezifischen und zielgruppenbezogenen Kommunikationsanlässe auf und gehen in den Dialog mit unseren Stakeholdern. Auf diese Weise tragen wir den spezifischen Bedürfnissen und Anforderungen unserer Stakeholder Rechnung. So übernimmt beispielsweise der Einkauf die Kommunikation mit Lieferanten und Dienstleistern und die Abteilung Investor Relations den Austausch mit Aktionären und Analysten.

In der Gestaltung unserer Development- und Quartiersentwicklungsprojekte erfolgt die Einbindung ergänzend über die frühzeitige Bereitstellung von Informationen und die Möglichkeit der aktiven Beteiligung am Entwicklungsprozess. Dabei halten wir uns zum einen an die gesetzlichen Vorgaben zur Beteiligung der Bevölkerung an Bebauungsplanverfahren und wenden zum anderen unterschiedliche freiwillige Partizipationsverfahren an, um die Interessen der Beteiligten zu berücksichtigen und für die nötige Transparenz zu sorgen. Wir setzen dabei an verschiedenen Punkten im Quartiersentwicklungsprozess – von der Planungsphase bis zur Verstetigung – an und binden die Sichtweise der Anwohner proaktiv mit ein. Die Formate reichen dabei von Quartiersspaziergängen, Mieterversammlungen und -werkstätten, Mieterumfragen bis zu Kiezschauferstern.

Mit unseren quartärlichen Kundenbefragungen können wir die Anliegen unserer Mieter erfragen und unsere Maßnahmen gezielt auf die im Quartier oder der Region vorherrschenden Bedarfe ausrichten. Wir informieren darüber hinaus auf unserer Webseite zu kundenbezogenen Themen, z. B. zu den möglichen Kommunikationskanälen, die Mieter nutzen können.

Die Interessen und Standpunkte der wichtigsten Interessenträger wurden im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse auf einer allgemeinen Ebene analysiert und bewertet – z. B. die Interessen des Deutschen Mieterbundes. Die Interessen und Standpunkte auf lokaler Ebene – allein in Deutschland sind wir in über 450 Städten und Gemeinden aktiv – können hiervon abweichen. Die lokalen Beteiligungsverfahren sind dazu geeignet, diese unterschiedlichen Interessen aufzugreifen und – im Einklang mit der Strategie und dem Geschäftsmodell – in Maßnahmen zu überführen.

Änderungen der Strategie und/oder des Geschäftsmodells sind in diesem Kontext nicht vorgesehen, da die Beteiligungsverfahren geeignet sind, die Interessen der lokalen Interessenträger im Rahmen der bestehenden Strategie/des Geschäftsmodells aufzugreifen und zu berücksichtigen.

Der Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss des Aufsichtsrats berät den Vorstand im Hinblick auf die Nachhaltigkeitsstrategie. Über diesen Ausschuss, der 2024 siebenmal zusammentraf, werden der gesamte Aufsichtsrat und der Vorstand über die Interessen und Standpunkte der betroffenen Stakeholder informiert, die insbesondere im Rahmen der jährlichen Kunden- und Mitarbeiterbefragungen sowie weiterer individueller Formate je nach Stakeholdergruppe ermittelt wurden.

#### **Unternehmensspezifische Angaben zu SBM-2 Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur**

Die Steuerung unserer Investitionsprogramme erfolgt zentral über das Portfoliomanagement. Die operative Ausgestaltung verantworten die regionalen Geschäftsbereiche. Bezüglich der Quartiersentwicklungen entscheiden die regionalen Geschäftsbereiche, welche Anforderungen vor Ort erfüllt sein müssen (beispielsweise Fokus auf Familien, ältere Menschen, Schwerpunkte Energieversorgung oder Verkehr). Deren Geschäftsführer sind für die jeweiligen Projekte verantwortlich und setzen diese mit ihren Regionalbereichsleitungen um. Sie verantworten damit auch die Partizipationsprozesse hinsichtlich der Interessenträger. Der CRO ist im Vorstand für das Bewirtschaftungsgeschäft sowie die Bereiche Kundenservice und Portfoliomanagement verantwortlich. Er wird regelmäßig – mindestens monatlich – durch die Geschäftsführer der regionalen Geschäftsbereiche über alle relevanten Themen hinsichtlich des operativen Geschäfts informiert.

#### **Wohnen zu fairen Preisen**

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

Außerdem ist der regelmäßige Austausch mit Mieter- und Verbraucherschutzvertretungen für uns von besonderer Bedeutung, um gebündelt und gezielt Mieterinteressen aufgreifen und verarbeiten zu können. Diese konzentrieren sich nicht nur auf den Austausch mit den zentralen Verbandsspitzen, dem Deutschen Mieterbund, der österreichischen Mietervereinigung und der schwedischen Mietergewerkschaft, sondern finden insbesondere auch auf regionaler oder lokaler Ebene mit den Mietervereinen statt.

#### **Themenspezifische Angaben zu SBM-2**

##### **ESRS S1 – Arbeitskräfte des Unternehmens**

Vonovia bekennt sich in allen Bereichen zu den Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (IAO), insbesondere zu den Vereinigungsfreiheiten und -rechten und zu den UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte. Es ist unser Anspruch, an all unseren Standorten sicherzustellen, dass geltende Gesetze z. B. zum individuellen und kollektiven Arbeitsrecht eingehalten werden. Dies bedeutet u. a., dass Mitbestimmung durch unsere Mitarbeiter ermöglicht wird. In allen Geschäftsbereichen von Vonovia sichern wir einen vertrauensvollen und konstruktiven Austausch zwischen Management und Arbeitskräften, beispielsweise über Betriebsräte, zu. Daneben sind die Arbeitskräfte frei darin, sich gewerkschaftlich zu organisieren und ihre Vereinigungsfreiheit entsprechend den gesetzlichen Gegebenheiten selbst zu gestalten. Über unsere qualitativen Befragungsformate (u. a. unsere konzernweit durchgeführte Befragung zur Mitarbeiterzufriedenheit) sowie unsere individuellen und teambasierten Feedbackformate haben unsere Mitarbeiter die Möglichkeit, individuelle Anregungen zu relevanten Arbeitsbereichen und -bedingungen an ihren Arbeitgeber zurückzumelden. Kernaspekte des Feedbacks werden dabei systematisch mit bei der Weiterentwicklung der Personalstrategie berücksichtigt.

##### **ESRS S4 – Verbraucher und Endnutzer**

Unsere Mieter sind eine zentrale Interessengruppe für uns. Ihre Anliegen, Interessen und Standpunkte sowie die Wahrung ihrer (Menschen-)Rechte sind zentraler Bestandteil unserer strategischen Ausrichtung. Diese Rechte sind auf den Märkten, auf denen wir aktiv sind (Deutschland, Österreich und Schweden), bereits maßgeblich durch den rechtlichen Rahmen abgedeckt und geschützt. Die Einhaltung aller gesetzlichen und regulatorischen Vorgaben (u. a. des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes; AGG) ist für uns als Unternehmen selbstverständlich. In unserem [Code of Conduct](#) verpflichten wir alle Mitarbeiter zu ihrer strikten Einhaltung und ahnden jede Missachtung. Darüber hinaus

haben alle Kunden – wie auch unsere Arbeitskräfte, Dienstleister oder Lieferanten – Zugang zu unserem Hinweisgebersystem, um auf Fehlverhalten hinzuweisen und ihre Rechte geltend zu machen.

Über regelmäßige Kundenbefragungen sowie den Austausch mit den Vertretungsorganen der Mieter, den Mietervereinen und Verbraucherschutzzentralen fließen ihre Interessen und Standpunkte in die Strategie und Ausrichtung des Geschäftsmodells mit ein. Wir leiten daraus entsprechende

Angebote und Maßnahmen für unsere (potenziellen) Kunden ab.

### SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

Wesentliche handlungsleitende Ebene sind für uns die Sub-Themen (nach ESRS 1.AR 16, ergänzt um unternehmensspezifische Themen), auf denen wir wesentliche IROs zusammengefasst bewerten.

## **Zuordnung von IROs zu Sub-Themen**

Wesentliches Sub-Thema	IRO-Titel	Risiko/Chance/Auswirkung (tatsächlich/potenziell; positiv/negativ)
<b>ESRS E1 – Klimawandel</b>		
Klimaschutz	Negativer Beitrag zum globalen Anstieg der Treibhausgasemissionen	Auswirkung (tatsächlich/negativ)
	Positiver Effekt auf Reduzierung der Treibhausgase durch Modernisierung als Teil des Kerngeschäfts	Auswirkung (tatsächlich/positiv)
	Ertragspotenzial durch energetische Modernisierung Gebäudebestand/Steigerung des Modernisierungsvolumens	Chance
Energie	Positiver Beitrag zur Energiewende	Auswirkung (tatsächlich/positiv)
Klimawandelanpassung	Begünstigung negativer Folgen des Klimawandels durch Neubau und Nachverdichtung	Auswirkung (tatsächlich/negativ)
	Positiver Effekt durch Minderung von Klimawandelfolgen	Auswirkung (tatsächlich/positiv)
<b>ESRS S1 – Arbeitskräfte des Unternehmens</b>		
Arbeitsbedingungen (Fachkräftemangel)	Förderung der beruflichen Weiterentwicklung von Mitarbeitern	Auswirkung (tatsächlich/positiv)
	Unzufriedenheit bei Mitarbeitern durch Mangel an Mitbestimmung	Auswirkung (tatsächlich/negativ)
	Mitarbeiterzufriedenheit durch Mitbestimmung	Auswirkung (tatsächlich/positiv)
Gleichbehandlung	Finanzielle Chance durch Arbeitgeberattraktivität	Chance
	Förderung von Diversität in der Belegschaft	Auswirkung (tatsächlich/positiv)
<b>ESRS S4 – Verbraucher und Endnutzer</b>		
Soziale Inklusion von Verbrauchern und/oder Endnutzern (Zugang zu Produkten und Dienstleistungen)	Bedarfsgerechtes Wohnen für Mieter	Auswirkung (tatsächlich/positiv)
	Verbesserte Kundenzufriedenheit durch mehr Erreichbarkeit und Servicequalität	Auswirkung (tatsächlich/positiv)
	Eingeschränkte Kundenzufriedenheit durch mangelnde Erreichbarkeit und Servicequalität	Auswirkung (tatsächlich/negativ)
	Reduktion der Kundenfluktuation durch das Schaffen von bedarfsgerechtem Wohnraum	Chance
	Finanzielle Chance aus erhöhter Kundenzufriedenheit & Servicequalität	Chance
<b>Unternehmensspezifische Angabe: Quartiersentwicklung</b>		
-	Mehr Lebensqualität für Mieter durch Beitrag zu Quartiersentwicklung und -infrastruktur	Auswirkung (tatsächlich/positiv)
<b>Unternehmensspezifische Angabe: Wohnen zu fairen Preisen</b>		
-	Beitrag zu mehr bezahlbarem Wohnraum für Mieter durch Einhaltung regulatorischer Rahmen	Auswirkung (tatsächlich/positiv)
-	Beitrag zu mehr bezahlbarem Wohnraum für Mieter durch Neubau- und Developmentaktivitäten	Auswirkung (tatsächlich/positiv)
-	Finanzielles Risiko durch Änderungen regulatorischer Rahmenbedingungen (Mieten und Standards)	Risiko
<b>ESRS G1 – Unternehmensführung</b>		
Unternehmenskultur	Positive Auswirkungen auf Mitarbeiter durch den Code of Conduct und die Gestaltung einer entsprechenden Unternehmenskultur	Auswirkung (tatsächlich/positiv)
Korruption und Bestechung	Finanzielles Risiko durch Bestechung und Korruption	Risiko

## IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen

Um wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen zu ermitteln und zu bewerten, hat Vonovia eine doppelte Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Die Wesentlichkeitsanalyse nach den ESRS baute auf der bisherigen Wesentlichkeitsanalyse von Vonovia auf. Auf Grundlage der identifizierten wesentlichen Themen wurde zunächst eine erste Themenliste erstellt. Diese basiert – neben den Themen aus der bisherigen Wesentlichkeitsanalyse – auf neu identifizierten Themen, die durch eine umfassende Analyse externer Quellen (u. a. von Peers, Standards, Regulatorik, Ratings, Trendthemen etc.), Input von Fachverantwortlichen und der ESRS-Auflistung von Themen bzw. Sub-Themen für den jeweiligen Standard gemäß ESRS 1.AR 16 identifiziert wurden. Aus den identifizierten Themen wurden anschließend die möglichen Auswirkungen, Risiken und Chancen (IROs) abgeleitet. Die Bestimmung der IROs basiert neben den Informationen aus der bestehenden Wesentlichkeitsanalyse auch auf den bereits identifizierten Risiken aus dem bei Vonovia verwendeten Risikomanagementsystem. Vonovia bedient sich dabei des IT-gestützten Tools „Risk2Value“ sowie einer umfassenden Analyse weiterer externer Quellen (z. B. veröffentlichte Positionen von Stakeholdern).

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

- > der Relevanz von gesellschaftlichen und ökologischen Risiken und Chancen für das Geschäft und die Wertschöpfung (Outside-In-Perspektive bzw. **Finanzielle Wesentlichkeit**) sowie
- > den tatsächlichen oder potenziellen, positiven oder negativen, kurz-, mittel- oder langfristigen Auswirkungen des Geschäftsmodells und den unternehmerischen Aktivitäten auf Umwelt und Gesellschaft (Inside-Out-Perspektive bzw. **Impact-Wesentlichkeit**).

Im Rahmen der Identifikation und Bewertung der **Auswirkungen** wurden folgende Schritte durchgeführt:

1. Aufbau eines Verständnisses über den Unternehmenskontext in Bezug auf Nachhaltigkeitsaspekte einschließlich Geschäftsbeziehungen, Stakeholder und Aktivitäten.
2. Identifizierung tatsächlicher und potenzieller, positiver und negativer Auswirkungen durch das Einbeziehen relevanter Stakeholdergruppen und Experten.
3. Bewertung der Wesentlichkeit von tatsächlichen und potenziellen Auswirkungen sowie Bestimmung der wesentlichen Aspekte durch Festlegung von Schwellenwerten.

Eine Auswirkung kann entweder positiv oder negativ sowie potenziell oder tatsächlich sein. Eine Auswirkung gilt als tatsächlich, wenn sie im Geschäftsjahr oder in der Vergangenheit zweifellos eingetreten ist. Als potenziell gilt eine Auswirkung, deren Effekte in der Zukunft auftreten können. Die Wesentlichkeit wird von der Eintrittswahrscheinlichkeit beeinflusst.

Zur Bestimmung und Bewertung entsprechender **Chancen und Risiken** wurden folgende Schritte vorgenommen:

1. Identifikation von Abhängigkeiten „sozialer“ und „natürlicher“ Ressourcen. Diese werden als Quellen von finanziellen Risiken und Chancen beschrieben und können Auswirkungen haben auf:
  - a) die Nutzung und Beschaffung von erforderlichen Ressourcen für die Geschäftsprozesse von Vonovia, sowie Qualität und Preis dieser Ressourcen;
  - b) die Fähigkeit von Vonovia, sich auf erforderliche Geschäftsbeziehungen zu akzeptablen Konditionen zu verlassen
2. Klassifizierung dieser Abhängigkeiten in Chancen und Risiken
3. Bestimmung der Wesentlichkeit dieser Abhängigkeiten
4. Bestimmung der wesentlichen Themen für die Berichterstattung

Die Identifikation und Bewertung von IROs wurde konsolidiert für den gesamten Konzern und entlang seiner Wertschöpfungskette vorgenommen, unter Anwendung der im Rahmen der ESRS vorgegebenen Kriterien (gemäß ESRS 1 Abschnitte 3.4, 3.5). Bei der Ermittlung und Bewertung der IROs in der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette haben wir uns gemäß ESRS 1 Abschnitt 3.3 auf Bereiche konzentriert, in denen Auswirkungen, Risiken und Chancen aufgrund der Art der jeweiligen Tätigkeiten, (direkten und indirekten) Geschäftsbeziehungen, geografischen Verhältnisse oder anderer Faktoren als wahrscheinlich angesehen werden.

Die identifizierten IROs wurden anschließend im Rahmen von Workshops unter Einbezug relevanter Stakeholder (siehe diesbezüglich → **ESRS 2 SBM-2**) validiert.

Um zu bestimmen, welche Auswirkungen in der Nachhaltigkeitserklärung von Vonovia zu berücksichtigen sind, wurden geeignete **Schwellenwerte** festgelegt. In Anlehnung an die Empfehlung der EFRAG hat Vonovia für die „**Impact**“-**Wesentlichkeitsschwelle** die Aussage „more likely than not“ als Orientierung herangezogen. Über Wesentlichkeit wird auf Basis des Produkts aus Eintrittswahrscheinlichkeit und Schweregrad (Score), also des Impact Scores, entschieden. Daraus ergibt sich für Vonovia auf einer zuvor festgelegten Skala von 1-5 ein Schwellenwert von 2,5. Die sich daraus



ergebenden wesentlichen Auswirkungen werden bei der Überwachung priorisiert.

Für die Ableitung des geeigneten Schwellenwerts für die **finanzielle Wesentlichkeit** orientiert sich Vonovia an dem bereits implementierten Risikomanagementsystem, um Konsistenz sicherzustellen. Dabei wurde die Risikomatrix als Grundlage herangezogen, die abbildet, welche Risiken, die sich aus den identifizierten Auswirkungen ergeben, wesentlich sind und entsprechend mit Priorität bei der Überwachung und in der Berichterstattung behandelt werden. Diese Matrix wurde mit numerischen Werten unterlegt, wobei Schweregrad der Ausprägung und Eintrittswahrscheinlichkeit die gleiche Gewichtung erhalten. Daraus wurde ein Schwellenwert für wesentliche finanzielle Risiken und Chancen mit eins oder größer abgeleitet.

Vonovia hat für jeden IRO einen Wert (sog. Score) ermittelt, der sich aus den oben beschriebenen Bewertungsformeln ergibt. Die Festlegung des Scores für den jeweiligen IRO orientiert sich u. a. am eigenen Risikomanagementsystem sowie anderen Projekten (LkSG) und gewährleistet dadurch eine Konsistenz in der strategischen Betrachtung, Priorisierung und Berichterstattung aller für Vonovia wesentlichen Risiken, einschließlich der Nachhaltigkeitsrisiken. Die identifizierten IROs wurden innerhalb des zugehörigen ESRS-Standards den jeweiligen Sub-Themen subsumiert. Um letztendlich entscheiden zu können, welche Themen für Vonovia oberhalb der Wesentlichkeitsschwellen liegen und damit für die Berichterstattung wesentlich sind, wurde pro Sub-Thema ein Mittelwert aus den untergeordneten IRO-Scores berechnet. Diese **Mittelwertberechnung** bildet die Grundlage für die Identifikation der für Vonovia wesentlichen Themen. Zusätzlich zu der Mittelwertberechnung wurde auch die Maximalwertbetrachtung überprüft. Um sicherzustellen, dass durch die Mittelwertberechnung einzelne potenziell hoch bewertete IROs in die Betrachtung und ggf. Berichterstattung miteinfließen, wurde neben der Wesentlichkeitsschwelle für Cluster eine Einzelschwelle für einzelne IROs bei 80 % festgelegt. Ein IRO ist somit nur wesentlich, wenn der Durchschnitt aller IROs des Sub-Themas auf einer der beiden Wesentlichkeitsdimensionen wesentlich ist und der IRO selbst über dieser Schwelle liegt. Alle identifizierten IROs wurden anschließend in unser Risikomanagement-Tool überführt, sodass für diese – analog zu allen anderen wesentlichen Risiken für Vonovia – eine kontinuierliche Überwachung und Priorisierung sichergestellt ist.

Die identifizierten IROs samt ihrer Bewertung werden im Rahmen der bestehenden Risikoabfrage im 2. Halbjahr eines jeden Berichtsjahres durch interne Experten aus den jeweiligen Fachabteilungen überprüft, ggf. ergänzt sowie aktuell für das Geschäftsjahr bewertet. Diese Abfrage ist in das bestehende Risikomanagement-Tool von Vonovia integriert.

Der Fachbereich Strategie, Unternehmensentwicklung & Nachhaltigkeit prüft nach Abschluss der Bewertungsrunde, ob sich durch die neuen Bewertungen Änderungen in der Wesentlichkeit ergeben und kontrolliert und kalibriert die Ergebnisse. Das Nachhaltigkeitsgremium prüft die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse und beschließt diese.

Die Wesentlichkeitsanalyse (IRO-Assessment) nach den ESRS wurde für das Geschäftsjahr 2024 erstmalig durchgeführt. Daher unterscheidet sich das Vorgehen bei der diesjährigen Wesentlichkeitsanalyse von den Vorjahren, in denen sich diese an den Vorgaben der Global Reporting Initiative (GRI) orientierte. Die Aktualität der Wesentlichkeitsanalyse wird jährlich geprüft und falls nötig werden Anpassungen vorgenommen.

### **Themenspezifische Angaben zu IRO-1**

#### **E1 – Klimawandel**

Die vorab unter Abschnitt → **ESRS 2 IRO-1** angeführten allgemeinen Erläuterungen zu unserer Wesentlichkeitsanalyse beziehen sich analog ebenfalls auf die (Unter-)Themen in dem Standard → **ESRS E1**.

Zur Bewertung der Auswirkungen durch Vonovia auf den Klimawandel hat Vonovia bereits vor mehreren Jahren ein umfassendes **Energie- und THG-Controlling** eingeführt, welches die Energieverbräuche und THG-Emissionen sowohl aller eigenen Verwaltungsstandorte als auch des gesamten Gebäudebestands umfasst. Zudem werden auch indirekte Auswirkungen entlang der Wertschöpfungskette erfasst, sofern sie wesentlich sind. Die Ergebnisse dieser Bilanzierung sind in → **E1-6** zu finden.

Um unsere positiven Auswirkungen durch Modernisierungen zu ermitteln, wird der Unterschied im Energieverbrauch vor und nach den Maßnahmen auf Maßnahmenebene ermittelt und die so erzielten Einsparungen und THG-Reduktionen gemessen.

Bei unseren Developmentprojekten haben wir eine **Lebenszyklusberechnung** im Planungsprozess verankert. Unsere Planungsabteilungen ermitteln somit heute schon in frühen Projektphasen den jeweiligen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck der geplanten Development- und Neubauprojekte und beziehen diesen in ihre Konzeption ein.

Für die Identifikation und Analyse der mit dem Klimawandel verbundenen physischen Klimarisiken hat Vonovia seit 2022 ein **IT-Tool gemäß den Vorgaben der EU-Taxonomie** in Anwendung. Dieses Klimarisikool deckt das Portfolio und die Developmentprojekte von Vonovia in Deutschland, Österreich und Schweden ab und dient dazu, wesentliche Beeinträchtigungen unserer Geschäftsaktivität durch die Folgen des Klimawandels auf Portfolio- und Objektebene zu analysieren. Es ermöglicht, physische Klimarisiken für den



Standort jedes Gebäudes im konzernweiten Bestand auf Basis der vorgegebenen Klimaszenarien (RCP2.6, RCP4.5 und RCP8.5) fortlaufend zu ermitteln, zu bewerten und auf Portfolioebene zu aggregieren. Die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette wird nicht abgedeckt. Die Auswirkungen werden für den mittelfristigen (bis 2030) und langfristigen Zeitraum (2045 und 2085) betrachtet, um sowohl die Lebenszeit der Bestandsgebäude als auch der Neubauten abzudecken, die mit 50 Jahren veranschlagt wird. Die betrachteten Szenarien reichen von Varianten mit niedrigen Emissionen (RCP2.6) und mittleren Emissionen (RCP4.5) bis hin zu hohen Emissionen (RCP8.5). 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.

Die **Identifikation klimabedingter Übergangrisiken** und Chancen im eigenen Betrieb sowie in der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette erfolgt über den Prozess des zentralen Risikomanagements. Innerhalb des Risikomanagementprozesses identifizieren und bewerten die Risikoverantwortlichen die Übergangrisiken und Chancen (bezogen u. a. auf Regulierung, rechtliche Haftung, Veränderungen von Technologien und Markt sowie hinsichtlich Auswirkungen auf die Reputation des Unternehmens) und ziehen dabei verschiedene Szenarien heran, sofern für das betrachtete Risiko bzw. seine Einflussgrößen vorhanden. Die Auswahl der Szenarien bzw. die Annahmen für die Entwicklung der relevanten Einflussgrößen trifft der Risikoverantwortliche selbst. Die Übergangrisiken und Chancen werden verpflichtend für einen Zeitraum von fünf Jahren bewertet. Wirkt ein Risiko oder eine Chance auch langfristig, d. h. über den Zeitraum von fünf Jahren hinaus, dann ist auch der entsprechende Zeitraum anzugeben und eine qualitative Bewertung vorzunehmen. Die identifizierte Chance „Ertragspotenzial durch die energetische Modernisierung des Gebäudebestands / Steigerung des Modernisierungsvolumens“, die sich auf den Gebäudebestand insbesondere in Deutschland, aber auch in Schweden und Österreich bezieht, ist als langfristig wirkend bewertet. Es werden sowohl Brutto- als auch Nettorisiken (d. h. vor bzw. nach Einbeziehung von Risikominderungsmaßnahmen) betrachtet. Die bewerteten Risiken dienen auch als Grundlage für die Schätzungen und

Annahmen im Konzernabschluss. Nach aktuellem Kenntnisstand ergeben sich sowohl aus Brutto- als auch aus Nettosicht aus den bewerteten Risiken keine bilanziellen Folgen. Es wurden keine Vermögenswerte oder Geschäftstätigkeiten identifiziert, die nicht mit dem Übergang zu einer klimaneutralen Wirtschaft vereinbar sind.

Insgesamt haben wir im Rahmen unserer Wesentlichkeitsanalyse die wesentliche Chance „Ertragspotenzial durch energetische Modernisierung Gebäudebestand / Steigerung Modernisierungsvolumen“ und die wesentlichen Auswirkungen „Negativer Beitrag zum globalen Anstieg der Treibhausgasemissionen“, „Positiver Effekt durch starke Reduktion der Treibhausgasemissionen“, „Beitrag zur Energiewende“, „Begünstigung negativer Folgen des Klimawandels“ und „Positiver Effekt durch Minderung von Klimawandelfolgen“ identifiziert.

#### Vorgehen für die Standards E2 bis E5

Im Rahmen unserer Wesentlichkeitsanalyse haben wir unsere Geschäftstätigkeiten in unseren Geschäftsgebieten Deutschland, Österreich und Schweden sowie innerhalb unserer vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette überprüft, um (potenzielle) Auswirkungen, Risiken und Chancen zu ermitteln. Die vorab unter Abschnitt → **ESRS 2 IRO-1** angeführten generellen Erläuterungen zu unserer Wesentlichkeitsanalyse beziehen sich analog ebenfalls auf die (Unter-)Themen in den Standards E2 bis E5. Weiterhin wurden unsere Geschäftsaktivitäten für die Themen E2 bis E5 folgendermaßen analysiert:

#### E2 - Umweltverschmutzung

Im Rahmen unserer Geschäftsaktivitäten finden – jeweils lokal und temporär eng begrenzt – regelmäßig **Bau-, Abriss- und Modernisierungsaktivitäten** an diversen Immobilien in allen Geschäftsgebieten statt, die zu Umweltverschmutzung (z. B. Luftverschmutzung, Grundwasserkontaminierung, Beeinträchtigung von Flora und Fauna) führen können. Zudem können besorgniserregende Stoffe im Neubau bzw. das Vorhandensein solcher im Bestand zu Umweltkontaminierungen führen. In unserer Wertschöpfungskette haben wir keine entsprechenden Orte identifiziert.

Der Impact Score der Auswirkungen auf die Umwelt und die menschliche Gesundheit wurde in allen Geschäftsgebieten als niedrig eingestuft, da **Regelprozesse** zur Behandlung besonders besorgniserregender Stoffe und regulatorische Vorgaben zu deren (Nicht-)Einsatz (beispielsweise die Gefahrstoffverordnung) bestehen. Mögliche Umweltverschmutzungen im Baugewerbe stellen lediglich lokal begrenzte und kurzfristige, geringe Belastungen dar. Um Umweltverschmutzungen zu vermeiden und zu verhindern (EU-Umweltziel 5) sind zudem bestimmte EU-Richtlinien einzuhalten. Besonders besorgniserregende Stoffe (SVHC) kommen in den eingesetzten Baustoffen in der Regel nicht

vor (siehe auch Kapitel → **EU-Taxonomie-Verordnung**). Wesentliche Abhängigkeiten wurden nicht identifiziert.

Es bestehen insbesondere Kostenrisiken durch mögliche Umweltverschmutzung aus Bau-, Abriss- und Modernisierungsaktivitäten, durch potenzielle regulatorische Änderungen bzw. die Nichteinhaltung solcher Vorgaben sowie durch die Verwendung besonders besorgniserregender Stoffe im Neubau. Diese Risiken wurden jedoch als nicht wesentlich eingestuft. (Wesentliche) Chancen wurden nicht identifiziert. Insgesamt wurde das Thema Umweltverschmutzung somit als nicht wesentlich klassifiziert.

### E3 – Wasser- und Meeresressourcen

Im Rahmen unserer Geschäftsaktivitäten kann es aufgrund von **Bautätigkeiten oder durch unsere Kunden zu erhöhtem Wasserverbrauch** und somit zu einer zunehmenden Wasserknappheit von Gewässern und einer Senkung des Grundwasserspiegels kommen. Auch in der vorgelagerten Wertschöpfungskette können erhöhte Wasserverbräuche auftreten (beispielsweise Produktion von Baumaterialien). Im Zusammenhang mit Meeresressourcen und mit Flusseinzugsgebieten wurden keine Orte in unserem Geschäftsbetrieb oder in der Wertschöpfungskette identifiziert, da unsere Immobilien (insbesondere Quartiere) zum Großteil in urbanen Gebieten lokalisiert sind und auch Bauaktivitäten in ebendiesen Regionen stattfinden.

Der Impact Score der Auswirkungen auf Wasserressourcen wurde als sehr gering eingestuft, da der **Einfluss** auf das Grundwasser – sofern überhaupt vorhanden – nur **temporär**, beispielsweise während der Bauphase oder ggf. zukünftig aufgrund von Dürren, und **lokal begrenzt** auftritt. Erhöhte Wasserverbräuche von Kunden bewerten wir ebenfalls als temporär (beispielsweise aufgrund von extremer Hitze) und bisher nicht wesentlich. Ein allgemeiner Einfluss auf Wasserknappheit ist somit nicht zu erwarten. Für Meeresressourcen wurden aufgrund der Standorte unserer Immobilien in urbanen Gebieten keine Auswirkungen identifiziert. Aufgrund unserer diversifizierten Wertschöpfungskette bestehen auch keine Abhängigkeiten zu einzelnen Produzenten von Baumaterialien. Wesentliche Abhängigkeiten von Wasser- und Meeresressourcen bestehen somit nicht.

Es besteht insbesondere die Chance langfristiger Kosteneinsparungen durch Wassersparmaßnahmen. Diese Chance wurde jedoch als nicht wesentlich eingestuft. (Wesentliche) physische Risiken, Übergangsriskiken oder systemische Risiken wurden in diesem Kontext nicht identifiziert. Akute physische Klimarisiken im Zusammenhang mit Wasser werden im → **ESRS E1** behandelt. Insgesamt wurde das Thema Wasser- und Meeresressourcen als nicht wesentlich eingestuft.

### E4 – Biologische Vielfalt und Ökosysteme

Im Rahmen unserer Geschäftsaktivitäten kann es zu einer Beeinträchtigung des Lebensraums regionaler Arten durch **Versiegelung des Bodens** im Zuge von Wohnungsbau und der Erschließung neuer Flächen kommen. Gleiches gilt in der nachgelagerten Wertschöpfungskette beim Abriss von Gebäuden. Die Ermittlung und Bewertung von (möglichen) Auswirkungen auf biologische Vielfalt und Ökosysteme ist fester Bestandteil der Planung von neuen Bauvorhaben. Die damit verbundenen Risikobewertungen beinhalten Bestandsanalysen des Baulands und Artenschutzgutachten für Flora und Fauna. Über Baumgutachten wird zudem die Gesundheit und der Schutzwert des jeweiligen Baumbestands ermittelt.

Der Impact Score der Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und Ökosysteme wurde als niedrig eingestuft, da Neubau und Nachverdichtung in der Regel auf **Flächen mit relativ geringer Biodiversität** stattfinden (urbane Kulturlandschaft, brownfield (re-)development). Diese Auswirkung der Beeinflussung der Biodiversität ist außerdem lokal eng begrenzt, da die Einflussosphäre von Vonovia nicht über das jeweilige Quartier hinausgeht. Zusätzlich ist der Schutz bzw. Ausgleich von Biodiversität regulatorisch geregelt. Wesentliche Abhängigkeiten bestehen nicht.

Vonovia sieht keine physischen Risiken, Übergangsriskiken, systemischen Risiken oder Chancen im Bereich biologische Vielfalt und Ökosysteme. Entsprechend wurden auch keine wesentlichen Chancen und Risiken identifiziert. Nach dem ENCORE-Tool zur Identifizierung wesentlicher Abhängigkeiten und Auswirkungen mit Bezug auf biologische Vielfalt und Ökosysteme bestehen für den Real-Estate-Sektor in keinem Bereich wesentliche Auswirkungen, die einen entsprechenden Druck auf die Ökosysteme ausüben könnten. Aufgrund dessen wurde das Thema biologische Vielfalt und Ökosysteme als nicht wesentlich eingestuft.

Vonovia verfügt vereinzelt über Standorte in oder in der Nähe von Gebieten mit schutzbedürftiger Biodiversität. Hierbei handelt es sich überwiegend um Bestands-Wohngebäude und Stellplätze in der Vermietung, d. h. Tätigkeiten im Zusammenhang mit diesen Standorten beeinflussen die Lebensräume von Arten, für die die jeweiligen Schutzgebiete ausgewiesen wurden, nicht. Unsere Neubauten errichten wir EU-taxoniekonform, d. h. nicht auf wertvollen Acker- und Kulturflächen sowie anerkannt wertvollen unbebauten Flächen und Wald. Abhilfemaßnahmen in Bezug auf die biologische Vielfalt sehen wir daher nicht als notwendig an.

### E5 – Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Im Rahmen von Bau-, Abriss- und Modernisierungsaktivitäten an Immobilien in allen unseren Geschäftsgebieten kann es zu negativen Umweltauswirkungen (z. B. keine Reduktion von Abfällen, keine Minimierung gefährlicher Stoffe und

keine Verringerung von Auswirkungen auf die Natur) kommen, wenn keine oder zu wenig **nachhaltige, recycelte und wiederverwendbare Produkte oder Materialien** verwendet werden (können). Grund hierfür können Lieferengpässe, steigende Kosten für die Beschaffung oder das Recycling und veränderte regulatorische Vorgaben sein.

Der Impact Score der Auswirkungen auf die Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft wurde als gering bzw. niedrig eingestuft, da der Ressourcenverbrauch von Vonovia durch Modernisierungs-, Abriss- und Neubauaktivitäten lediglich auf regionaler Ebene erfolgt. Eine **Wiederverwertung** bereits in Immobilien verbauter Ressourcen ist lediglich über einen **langfristigen Zeitraum** möglich und wahrscheinlich. Mit einer Verknappung von Ressourcen (Anbieter und Rohstoffe) sowie mit stark veränderten regulatorischen Vorgaben ist im zugrund liegenden kurz-, mittel- und langfristigen Betrachtungszeitraum nicht zu rechnen. Wesentliche Abhängigkeiten bestehen somit nicht. Die Bewertung erfolgte im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse durch interne Fachbereichsanalysen.

Es bestehen insbesondere die Risiken steigender Material- und Abfallentsorgungskosten, die beispielsweise aufgrund geänderter regulatorischer Vorgaben oder durch generell steigende Marktpreise entstehen können. Diese Risiken wurden jedoch als nicht wesentlich eingestuft. (Wesentliche) Chancen wurden nicht identifiziert. Insgesamt wurde das Thema Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft als nicht wesentlich eingestuft.

Unsere Mieter werden stets über notwendige Bau-, Abriss- und Modernisierungsaktivitäten informiert. Die Einbindung der jeweiligen Stadt- bzw. Kommunalverwaltungen und deren zuständigen Behörden ist ebenfalls obligatorisch. Bei Neubauten werden bereits im Vorfeld der Maßnahmen alle betroffenen Anwohner im Zuge vorgeschriebener und auch freiwilliger Beteiligungsverfahren in den Prozess eingebunden. Auch jenseits der Einbindung im Kontext konkreter Baumaßnahmen können unsere Kunden im Rahmen unserer regelmäßigen Kundenzufriedenheitsbefragungen, über unsere Kundenservicecenter und die jeweiligen Objektbetreuer sowie über andere Hinweisgeberkanäle Anliegen im Zusammenhang mit Umweltverschmutzungsthemen, Wasser- und Meeresressourcen, dem Wohnumfeld sowie Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft jederzeit einbringen.

## G1 - Unternehmensführung

Die vorab unter Abschnitt → **ESRS 2 IRO-1** angeführten generellen Erläuterungen zu unserer Wesentlichkeitsanalyse beziehen sich analog ebenfalls auf die (Unter-)Themen in dem Standard → **ESRS G1**.

Mithilfe unseres IT-gestützten **Risikomanagement-Tools „Risk2Value“** werden für den gesamten Vonovia Konzern Risiken von Korruption und Bestechung sowie im Bereich Unternehmenskultur systematisch und einheitlich erfasst und bewertet, sodass eine 100 %-ige Abdeckung über alle Konzerngesellschaften im In- und Ausland gewährleistet ist. Auf Basis der erfassten und bewerteten Risiken werden entsprechende Maßnahmen abgeleitet. Als wesentliche Auswirkung wurde „Positive Auswirkungen auf Mitarbeiter durch den Code of Conduct und die Gestaltung einer entsprechenden Unternehmenskultur“, als wesentliches Risiko das „Finanzielle Risiko durch Bestechung und Korruption“ identifiziert. Unsere Geschäftspartner sind vor Vertragsabschluss zur Unterzeichnung unseres Geschäftspartnerkodex, in dem wir unsere Erwartungen und Anforderungen an unsere Vertragspartner formulieren, verpflichtet. Die möglichen Risiken durch Verstöße von Vertragspartnern in unserer Wertschöpfungskette sind in den im „Risk2Value“-Tool integrierten Risiken eingeschlossen.

## IRO-2 – In ESRS enthaltene von der Nachhaltigkeitserklärung des Unternehmens abgedeckte Angabepflichten

Die nachfolgende Tabelle umfasst die Angabepflichten, die bei der Erstellung der Nachhaltigkeitserklärung auf der Grundlage der Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse befolgt wurden:

### Angabepflichten

Angabepflicht	Beschreibung	Referenz/Verweis
<b>ESRS E1 – Klimawandel</b>		
ESRS E1-1	Übergangsplan für den Klimaschutz	→ E1-1
ESRS E1-2	Konzepte im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel	→ E1-2
ESRS E1-3	Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimakonzepten	→ E1-3
ESRS E1-4	Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel	→ E1-4
ESRS E1-5	Energieverbrauch und Energiemix	→ E1-5
ESRS E1-6	THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen	→ E1-6
<b>ESRS S1 – Arbeitskräfte des Unternehmens</b>		
ESRS S1-1	Konzepte im Zusammenhang mit Arbeitskräften des Unternehmens	→ S1-1
ESRS S1-2	Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte des Unternehmens und von Arbeitnehmervertretern in Bezug auf Auswirkungen	→ S1-2
ESRS S1-3	Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die die Arbeitskräfte des Unternehmens Bedenken äußern kann	→ S1-3
ESRS S1-4	Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf die Arbeitskräfte des Unternehmens und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen	→ S1-4
ESRS S1-5	Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen	→ S1-5
ESRS S1-6	Merkmale der Arbeitnehmer des Unternehmens	→ S1-6
ESRS S1-7	Merkmale der Fremdarbeitskräfte des Unternehmens	→ S1-7
ESRS S1-8	Tarifvertragliche Abdeckung und sozialer Dialog	→ S1-8
ESRS S1-9	Diversitätskennzahlen	→ S1-9
ESRS S1-10	Angemessene Entlohnung	→ S1-10
ESRS S1-11	Soziale Absicherung	→ S1-11
ESRS S1-12	Menschen mit Behinderungen	→ S1-12
ESRS S1-13	Kennzahlen für Weiterbildung und Kompetenzentwicklung	→ S1-13
ESRS S1-15	Kennzahlen für die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben	→ S1-15
ESRS S1-16	Vergütungskennzahlen (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)	→ S1-16
ESRS S1-17	Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten	→ S1-17
<b>ESRS S4 – Verbraucher und Endnutzer</b>		
ESRS S4-1	Konzepte im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern	→ S4-1
ESRS S4-2	Verfahren zur Einbeziehung von Verbrauchern und Endnutzern in Bezug auf Auswirkungen	→ S4-2
ESRS S4-3	Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die Verbraucher und Endnutzer Bedenken äußern können	→ S4-3
ESRS S4-4	Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf Verbraucher und Endnutzer und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen	→ S4-4
ESRS S4-5	Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen	→ S4-5
<b>Unternehmensspezifische Angabe: Quartiersentwicklung</b>		
<b>Unternehmensspezifische Angabe: Wohnen zu fairen Preisen</b>		
<b>ESRS G1 – Unternehmensführung</b>		
ESRS G1-1	Unternehmenskultur und Konzepte für die Unternehmensführung	→ G1-1
ESRS G1-3	Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung	→ G1-3
ESRS G1-4	Fälle von Korruption oder Bestechung	→ G1-4

In der nachfolgenden Tabelle sind alle in dieser Nachhaltigkeitserklärung enthaltenen Datenpunkte, die sich aus anderen – in Anlage B dieses Standards aufgeführten – EU-Rechtsvorschriften ergeben, aufgelistet:

## Angabepflichten und zugehörige Datenpunkte

Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	Referenz/Verweis
ESRS 2 GOV-1 (ESRS 2.21 (d)) Geschlechtervielfalt in den Leitungs- und Kontrollorganen	→ GOV-1
ESRS 2 GOV-1 (ESRS 2.21 (e)) Prozentsatz der Leitungsorganmitglieder, die unabhängig sind	→ GOV-1
ESRS 2 GOV-4 (ESRS 2.30) Erklärung zur Sorgfaltspflicht	→ GOV-4
ESRS 2 SBM-1 (ESRS 2.40 (d) (i)) Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit fossilen Brennstoffen	nicht wesentlich
ESRS 2 SBM-1 (ESRS 2.40 (d) (ii)) Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit der Herstellung von Chemikalien	nicht wesentlich
ESRS 2 SBM-1 (ESRS 2.40 (d) (iii)) Beteiligung an Tätigkeiten im Zusammenhang mit umstrittenen Waffen	nicht wesentlich
ESRS 2 SBM-1 (ESRS 2.40 (d) (iv)) Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Anbau und der Produktion von Tabak	nicht wesentlich
ESRS E1-1 (ESRS E1.14) Übergangsplan zur Verwirklichung der Klimaneutralität bis 2050	→ E1-1
ESRS E1-1 (ESRS E1.16 (g)) Unternehmen, die von den Paris-abgestimmten Referenzwerten ausgenommen sind	nicht wesentlich
ESRS E1-4 (ESRS E1.34) THG-Emissionsreduktionsziele	→ E1-4
ESRS E1-5 (ESRS E1.38) Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen aufgeschlüsselt nach Quellen (nur klimaintensive Sektoren)	→ E1-5
ESRS E1-5 (ESRS E1.37) Energieverbrauch und Energiemix	→ E1-5
ESRS E1-5 (ESRS E1.40 bis .43) Energieintensität im Zusammenhang mit Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren	→ E1-5
ESRS E1-6 (ESRS E1.44) THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen	→ E1-6
ESRS E1-6 (ESRS E1.53 bis .55) Intensität der THG-Bruttoemissionen	→ E1-6
ESRS E1-7 (ESRS E1.56) Entnahme von Treibhausgasen und CO <sub>2</sub> -Zertifikate	nicht wesentlich
ESRS E1-9 (ESRS E1.66) Risikoposition des Referenzwert-Portfolios gegenüber klimabezogenen physischen Risiken	Phase-In
ESRS E1-9 (ESRS E1.66 (a)) Aufschlüsselung der Geldbeträge nach akutem und chronischem physischen Risiko	Phase-In
ESRS E1-9 (ESRS E1.66 (c)) Ort, an dem sich erhebliche Vermögenswerte mit wesentlichem physischen Risiko befinden	Phase-In
ESRS E1-9 (ESRS E1.67 (c)) Aufschlüsselungen des Buchwerts seiner Immobilien nach Energieeffizienzklassen	Phase-In
ESRS E1-9 (ESRS E1.69) Grad der Exposition des Portfolios gegenüber klimabezogenen Chancen	Phase-In
ESRS E2-4 (ESRS E2.28) Menge jedes in Anhang II der E-PRTR-Verordnung (Europäisches Schadstofffreisetzung- und -verbringungsregister) aufgeführten Schadstoffs, der in Luft, Wasser und Boden emittiert wird	nicht wesentlich
ESRS E3-1 (ESRS E3.9) Wasser- und Meeresressourcen	nicht wesentlich
ESRS E3-1 (ESRS E3.13) Spezielles Konzept	nicht wesentlich
ESRS E3-1 (ESRS E3.14) Nachhaltige Ozeane und Meere	nicht wesentlich
E3-4 (ESRS E3.28 (c)) Gesamtmenge des zurückgewonnenen und wiederverwendeten Wassers	nicht wesentlich
ESRS E3-4 (ESRS E3.29) Gesamtwasserverbrauch in m <sup>3</sup> je Nettoerlös aus eigenen Tätigkeiten	nicht wesentlich
ESRS 2 - SBM-3 - E4 (ESRS 4.16 (a) (i))	nicht wesentlich
ESRS 2 - SBM-3 - E4 (ESRS 4.16 (b))	nicht wesentlich
ESRS 2 - SBM-3 - E4 (ESRS 4.16 (c))	nicht wesentlich
ESRS E4-2 (ESRS E4.24 (b)) Nachhaltige Verfahren oder Konzepte im Bereich Landnutzung und Landwirtschaft	nicht wesentlich
ESRS E4-2 (ESRS E4.24 (c)) Nachhaltige Verfahren oder Konzepte im Bereich Ozeane/Meere	nicht wesentlich
ESRS E4-2 (ESRS E4.24 (d)) Konzepte für die Bekämpfung der Entwaldung	nicht wesentlich
ESRS E5-5 (ESRS 5.37 (d)) Nicht recycelte Abfälle	nicht wesentlich
ESRS E5-5 (ESRS 5.39) Gefährliche und radioaktive Abfälle	nicht wesentlich
ESRS 2 SBM-3 - S1 (ESRS S1.14 (f)) Risiko von Zwangsarbeit	→ SBM-3 - S1
ESRS 2 SBM-3 - S1 (ESRS S1.14 (f)) Risiko von Kinderarbeit	→ SBM-3 - S1
ESRS S1-1 (ESRS S1.20) Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechtspolitik	→ S1-1
ESRS S1-1 (ESRS S1.21) Vorschriften zur Sorgfaltsprüfung in Bezug auf Fragen, die in den grundlegenden Konventionen 1 bis 8 der Internationalen Arbeitsorganisation behandelt werden	→ S1-1
ESRS S1-1 (ESRS S1.22) Verfahren und Maßnahmen zur Bekämpfung des Menschenhandels	→ S1-1
ESRS S1-1 (ESRS S1.23) Konzept oder ein Managementsystem in Bezug auf die Verhütung von Arbeitsunfällen	→ S1-1

ESRS S1-3 (ESRS S1.32 (c)) Bearbeitung von Beschwerden	→ <b>S1-3</b>
ESRS S1-14 (ESRS S1.88 (b) (c)) Zahl der Todesfälle und Zahl der Quote der Arbeitsunfälle	nicht wesentlich
ESRS S1-14 (ESRS S1.88 (e)) Anzahl der durch Verletzungen, Unfälle, Todesfälle oder Krankheiten bedingten Ausfalltage	nicht wesentlich
ESRS S1-16 (ESRS S1.97 (a)) Unbereinigtes geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle	→ <b>S1-16</b>
ESRS S1-16 (ESRS S1.97 (b)) Überhöhte Vergütung von Mitgliedern der Leitungsorgane	→ <b>S1-16</b>
ESRS S1-17 (ESRS S1.103 (a)) Fälle von Diskriminierung	→ <b>S1-17</b>
ESRS S1-17 (ESRS S1.104 (a)) Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien	nicht wesentlich
ESRS 2 SBM-3 – S2 (ESRS S2.11 (b)) Erhebliches Risiko von Kinderarbeit oder Zwangsarbeit in der Wertschöpfungskette	nicht wesentlich
ESRS S2-1 (ESRS 2.17) Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechtspolitik	nicht wesentlich
ESRS S2.1 (ESRS S2.18) Konzepte im Zusammenhang mit Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette	nicht wesentlich
ESRS S2-1 (ESRS S2.19) Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien	nicht wesentlich
ESRS S2-1 (ESRS S2.19) Vorschriften zur Sorgfaltsprüfung in Bezug auf Fragen, die in den grundlegenden Konventionen 1 bis 8 der Internationalen Arbeitsorganisation behandelt werden	nicht wesentlich
ESRS S2-4 (ESRS S2.36) Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten innerhalb der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette	nicht wesentlich
ESRS S3-1 (ESRS S3.16) Verpflichtungen im Bereich Menschenrechte	nicht wesentlich
ESRS S3-1 (ESRS S3.17) Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte, der Prinzipien der IAO oder der OECD-Leitlinien	nicht wesentlich
ESRS S3-4 (ESRS S3.36) Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten	nicht wesentlich
ESRS S4-1 (ESRS S4.16) Konzepte im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern	→ <b>S4-1</b>
ESRS S4-1 (ESRS S4.17) Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien	→ <b>S4-1</b>
ESRS S4-4 (ESRS S4.35) Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten	nicht wesentlich
ESRS G1-1 (ESRS G1.10 (b)) Übereinkommen der Vereinten Nationen gegen Korruption	→ <b>G1-1</b>
ESRS G1-1 (ESRS G1.10 (d)) Schutz von Hinweisgebern (Whistleblowers)	nicht wesentlich
ESRS G1-4 (ESRS G1.24 (a)) Geldstrafen für Verstöße gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften	→ <b>G1-4</b>
ESRS G1-4 (ESRS G1.24 (b)) Standards zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung	→ <b>G1-4</b>

Wesentliche Informationen im Zusammenhang mit den als wesentlich bewerteten Auswirkungen, Risiken und Chancen haben verantwortliche Fachbereiche ermittelt und fließen in die Nachhaltigkeitsberichterstattung ein. Weitere Informationen zum Vorgehen zur Identifizierung wesentlicher Auswirkungen, Risiken und Chancen finden sich im Abschnitt → **ESRS 2 IRO-1**. Bezüglich einiger Datenpunkte machen wir von dem Wesentlichkeitsvorbehalt des ESRS 1 Abschnitt 3.2 Gebrauch und verzichten auf deren Berichterstattung. Die Entscheidung zum Verzicht auf die Berichterstattung aus Wesentlichkeitsgründen erfolgt unter Berücksichtigung der Bedeutsamkeit der jeweiligen Information und Entscheidungsnützlichkeit für den Nutzer.



## 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 Adaptation) 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.

In Verbindung mit den EU-Umweltzielen 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 wie im Vorjahr **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 die Umsatzerlöse aus dem Wohneigentumsverwaltungsgeschäft, dem Energievertrieb aus dem Energiehandel und Multimedia. Das Pflegesegment wird für das Berichtsjahr 2024 nicht mehr im Umsatz, sondern separat als aufgegebenen Geschäftsbereich ausgewiesen.

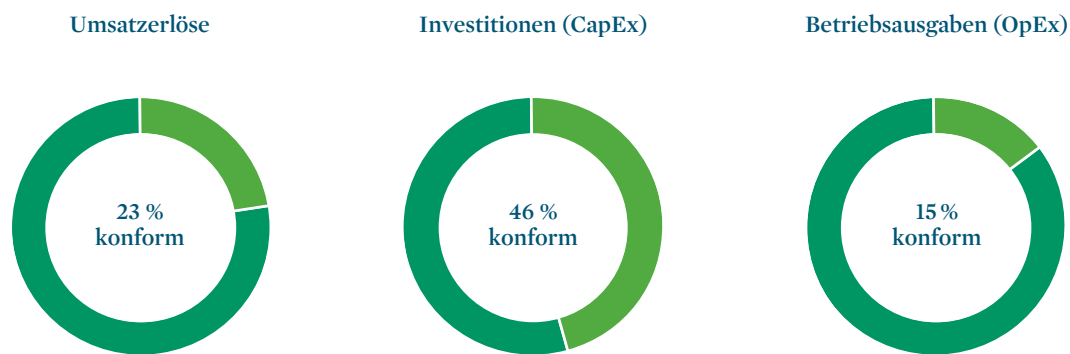
Vonovia ist von keiner Wirtschaftstätigkeit im Zusammenhang mit der Energieerzeugung aus fossilem Gas oder Kernenergie betroffen. Daher verzichtet Vonovia auf die Angabe der spezifischen Meldebögen für diese Tätigkeiten. Die am 29. November 2024 veröffentlichten FAQs wurden von Vonovia zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Kurzfristigkeit der Veröffentlichung hat die Vonovia keine Änderung eines gewählten Ansatzes vorgenommen, um die Stetigkeit der Berichterstattung aufrecht zu erhalten.

### Vorgehen zur Ermittlung der Taxonomiekonformität

Auf Konzernebene ergeben sich die folgenden Kennzahlen für taxonomiekonforme Anteile der Umsatzerlöse, Investitionen und Betriebsausgaben für das Berichtsjahr 2024 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



### Taxonomiekonforme Anteile an den Geschäftsaktivitäten von Vonovia

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

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 gehören. 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 Benchmark-Studie ermittelt wurden. Die Studie wurde für Deutschland im Geschäftsjahr 2023 aktualisiert und der neue Schwellenwert (im Vergleich zum Vorjahr niedriger und somit restriktiver) erstmalig für das Berichtsjahr 2024 angewandt. 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 10% 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. Leerwohnungssanierung 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 im Zusammenhang mit dem Einkauf von Elektro- und Elektronikartikeln (1.2) sowie für den Fuhrpark (3.3) wurde die Konformitätsprüfung nicht zu Ende geführt, da die Kriterien schwer zu erreichen und der Aufwand hierfür unverhältnismäßig wäre. 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, da es sich hier hauptsächlich um die Transporter der Monteure handelt. Die Elektro- und Elektronikartikel machen nur einen sehr kleinen Anteil vom CapEx aus.

### **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. Maßgeblich für die Risikobewertung ist das Szenario RCP4.5, welches nach Einschätzung der Vereinten Nationen (UNEP Emissions Gap Report 2024) 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 werden Anpassungslösungen auf Portfolioebene definiert und anschließend für jene Objekte oder Quartiere, bei denen auf entsprechender Ebene wesentliche Risiken bestehen, individuell umgesetzt.

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 Allgemeinen 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). Der zusätzliche Absatz zu Anforderungen unter Anlage C bezüglich der CLP-relevanten Stoffe wurde durch Vonovia geprüft. Die relevanten Stoffe in Bau- oder Renovierungsprozessen sind in Einzelfällen Kleber oder Schäume. Bei diesen Produkten wird die vorgeschriebene Massenkonzentration von 0,1% gefährlicher Stoffe im Sinne von Mischungen nicht überschritten, da die Masse der verbundenen Produkte als Bezugspunkt für den Schwellenwert gilt. Des Weiteren sind die Stoffe in ihrer dann bestehenden Form, z. B. ausgehärteter Schaum oder getrockneter Kleber, nicht mehr gefährlich.

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 Mitarbeiter 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 IAO-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.

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.

### **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 respektive 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 → **[B9] Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung**, → **[B10] Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien** und → **[B11] Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten**. Die taxonomiekonformen Nettoumsatzerlöse (Zähler) umfassen Beträge, die aus taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten generiert wurden.

Die Umsatzerlöse aus dem Segment Development to sell (804 Mio. €), die in der Aktivität 7.1 ausgewiesen werden, basieren auf den Verkaufserlösen der Neubauten und machen dieses Jahr den größten Teil der konformen Umsätze aus. Diese sind aufgrund der gesteigerten Verkaufsaktivitäten im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen von 250 Mio. € auf 804 Mio. €. Der taxonomiekonforme Anteil innerhalb der Aktivität 7.1 ist von 70,7 % auf 94,4 % gestiegen.

Die konformen Mieterlöse aus dem Segment Rental (770 Mio. €) sind leicht gestiegen von 705 Mio. € auf 770 Mio. €. 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 zum Vorjahr ist auf einen höheren Anteil konformer Gebäude zurückzuführen, obwohl der Schwellenwert für die Top 15 % in Deutschland angehoben wurde. Weitere ca. 84 Mio. € konformer Umsätze in der Aktivität 7.7 basieren auf dem Verkauf konformer Immobilien. Im letzten Jahr war hier hauptsächlich ein großes Projekt mit ca. 200 Mio. € ausschlaggebend für den hohen Wert im Vorjahr.

Die Umsatzerlöse für die Aktivität 4.1 (2,3 Mio. €) resultieren zum einen aus der Einspeisevergütung des Stroms ins Netz, zum anderen aus dem direkten Verkauf des Stroms an die Mieter.

Der Gesamtumsatz → [C22] **Segmentberichterstattung** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 984 Mio. € erhöht. Davon kommen ca. 498 Mio. € aus der Aktivität 7.1 (Verkäufe Neubau), ca. 448 Mio. € aus der Aktivität 7.7 (Mieten und Verkäufe), 56 Mio. € aus dem TV-Geschäft und -18 Mio. € aus sonstigen Umsätzen. Die konformen Umsätze sind insgesamt um 477 Mio. € gestiegen, insbesondere aufgrund der gestiegenen Verkäufe im Neubau. Der Anteil der konformen Umsätze steigt damit insgesamt von 19,4 % auf 23,6 % an.

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 → [D25] **Immaterielle Vermögenswerte**, → [D26] **Sachanlagen** und → [D27] **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 und 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 → [D35] **Immobilienvorräte**) oder den Forderungen ausgewiesen und sind somit nicht Teil des Nenners der Kennzahl der taxonomierelevanten Investitionsaufwendungen.

Die taxonomiekonformen Investitionen (Zähler) setzen sich zusammen aus Zugängen bei als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (457 Mio. €). Diese setzen sich zusammen aus konformen Zugängen Development to hold (292 Mio. €/7.7), aktivierten Modernisierungsmaßnahmen (125 Mio. €, davon 118 Mio. € in 7.2 und 7 Mio. € in 7.7), Zugängen von angekauften Immobilien (27 Mio. €/7.7) und konformen Einzelmaßnahmen nach Aktivität 7.3 (13 Mio. €). Zugänge bei Sachanlagen betragen insgesamt 98 Mio. €. Hierbei handelt es sich um Photovoltaik-Anlagen (91 Mio. €/7.6), Messtechnik (6 Mio. €/7.5) und Ladesäulen (1 Mio. €/7.4). Einen Zugang an Right of Use Assets (2,6 Mio. €) gab es für Messtechnik (2,2 Mio. €/7.5) und Heizungsanlagen (0,4 Mio. €/7.3). In diesem Berichtsjahr gab es keine Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen.

Im Vergleich zum Vorjahr ist der CapEx insgesamt auf ähnlichem Niveau (aktuell 1.207 Mio. € zu 1.203 Mio. € im Vorjahr). Der konforme Anteil steigt dabei von 229 Mio. € (Vorjahr angepasst) auf 557 Mio. €. Grund sind die wieder angestiegenen Investitionsmaßnahmen. Einen deutlichen Anstieg von 30 Mio. € auf 91 Mio. € gab es bei der Aktivität 7.6 aufgrund eines starken Engagements im Ausbau von Photovoltaik-Anlagen. Die konformen Zugänge in den Investment Properties (7.7) stiegen von 44 Mio. € (Vorjahr angepasst) auf 292 Mio. €. Die Aktivierung der konformen Modernisierungsmaßnahmen (7.2) nahm zu von 97 Mio. € auf 118 Mio. €. Zusätzlich gab es einen leichten Anstieg im Bereich Heizungsmodernisierung (7.3) von 11 Mio. € auf 13 Mio. €. Die Aktivitäten 7.4 (Installation von Ladesäulen) und 7.5 (Messtechnik) sind auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr.

Wir haben am Kapitalmarkt Green Bonds und Loans auf Basis des [Sustainable Finance Framework](#) emittiert bzw. 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 [→ \[B14\] 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 Buchung 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 m<sup>2</sup> der grünen Gebäude an der Gesamtfläche beträgt 15,6 %. Der Anstieg zum Vorjahr (14,6 %) ist auf einen erhöhten Anteil taxonomiekonformer Gebäude zurückzuführen.

Betriebsausgaben setzen sich dabei zusammen aus 614 Mio. € Instandhaltung (siehe [→ \[B14\] Materialaufwand](#)), abzüglich 459 Mio. € aktiviertem Anteil und 274 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 15,6 % von 409 Mio. €. Insgesamt gab es nur eine minimale Änderung in den OpEx von ca. 13 Mio. €. Der konforme Anteil steigt um 6 Mio. €.

## Meldebögen nach EU-Taxonomie-Verordnung

### Umsatz

Wirtschaftstätigkeiten	Code(s)	Umsatz Mio. €	Umsatz- anteil, Jahr 2024 %	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 Vielfalt und Öko- system
				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>									
Neubau	CCM 7.1/CE 3.1	804	11,4	J	N	N/EL	N	N/EL	N/EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	854	12,1	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	CCM 4.1	2	0,0	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
<b>Umsatz ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)</b>		<b>1.661</b>	<b>23,5</b>	<b>23,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
davon ermöglichende Tätigkeiten		0	0,0	0	0	0	0	0	0
davon Übergangstätigkeiten		0	0,0	0	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	47	0,7	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL	N/EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	5.175	73,1	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>5.222</b>	<b>73,8</b>	<b>73,8</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>6.883</b>	<b>97,2</b>	<b>97,2</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>198</b>	<b>2,8</b>						
<b>Gesamt</b>		<b>7.080</b>	<b>100,0</b>						

\* „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 2023	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	4,1			
J	J	J	J	J	J	J	15,3			
J	J	J	J	J	J	J	0,0			
J	J	J	J	J	J	J	19,4			
J	J	J	J	J	J	J	0,0			
J	J	J	J	J	J	J	0,0			
-	-	-	-	-	-	-	1,7			
-	-	-	-	-	-	-	76,3			
-	-	-	-	-	-	-	78,0			
-	-	-	-	-	-	-	97,4			



## CapEx

	Code(s)	CapEx	CapEx-Anteil, Jahr 2024	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/CE 3.2	118	9,8	J	N/EL	N/EL	J	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	9	0,7	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Installation, Wartung von Technologien für erneuerbare Energien	CCM 7.6	91	7,5	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	326	27,0	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
<b>CapEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)</b>		<b>557</b>	<b>46,2</b>	<b>557,5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
davon ermöglichende Tätigkeiten		114	9,4	113,5						
davon Übergangstätigkeiten		118	9,8	117,8						
<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	54	4,4	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	515	42,7	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Herstellung von CO <sub>2</sub> -armen Verkehrstechnologien	CCM 3.3	30	2,5	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Herstellung von Elektro- und Elektronikgeräten	CE 1.2	6	0,5	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>604</b>	<b>50,1</b>	<b>604</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>A. CapEx taxonomiefähiger Aktivitäten (A1+A2)</b>		<b>1.162</b>	<b>96,3</b>	<b>1.162</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten</b>										
<b>CapEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten</b>		<b>45</b>	<b>3,7</b>							
<b>Gesamt</b>		<b>1.207</b>	<b>100,0</b>							

\* „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.

\*\*\* Anpassung der Angaben der Aktivität 7.7 zum Vorjahr aufgrund neuer Erkenntnisse zur Taxonomiekonformität.

DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)								Kategorie		
Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser- und Meeresressourcen	Kreislaufwirtschaft	Umweltverschmutzung	Biologische Vielfalt und Ökosysteme	Mindestschutz	Anteil taxonomiekonformer (A.1) oder taxonomiefähiger (A.2) CapEx-Anteil, Jahr 2023***	Kategorie er-mögliche-nde 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	7,9		T	
J	J	J	J	J	J	J	1,1	E		
J	J	J	J	J	J	J	0,1	E		
J	J	J	J	J	J	J	0,7	E		
J	J	J	J	J	J	J	2,5	E		
J	J	J	J	J	J	J	6,7			
-	-	-	-	-	-	-	18,9			
							4,4	E		
							7,9		T	
							15,6			
							0			
							0			
							0			
							0			
							56,0			
							2,2			
							0,6			
							74,5			
							93,4			

## OpEx

	Code(s)	OpEx	OpEx-Anteil, Jahr 2024	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag					
				Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser- und Meeresressourcen	Kreislaufwirtschaft	Umweltverschmutzung	Biologische Vielfalt und Ökosysteme
Wirtschaftstätigkeiten		Mio. €	%						
<b>A. Taxonomiefähige Tätigkeiten</b>									
<b>A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)</b>									
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	64	15,0	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
<b>OpEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)</b>		<b>64</b>	<b>15,0</b>	<b>15,0</b>					
davon ermöglichende Tätigkeiten									
davon Übergangstätigkeiten									
<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	345	81,1	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
<b>OpEx (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2)</b>		<b>345</b>	<b>81,1</b>	<b>345,4</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>409</b>	<b>96,1</b>	<b>-</b>					
<b>B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten</b>									
OpEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten		17	3,9						
<b>Gesamt</b>		<b>426</b>	<b>100,0</b>						

\* „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 2023	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	14,0			
							14,0			
							81,9			
							96,0			

### Umsatzanteil/Gesamtumsatz

	Taxonomiekonform je Ziel	Taxonomiefähig je Ziel
CCM	23 %	97 %
CCA	0 %	0 %
WTR	0 %	0 %
CE	0 %	12 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	0 %

### CapEx-Anteil/Gesamt-CapEx

	Taxonomiekonform je Ziel	Taxonomiefähig je Ziel
CCM	46 %	96 %
CCA	0 %	0 %
WTR	0 %	0 %
CE	0 %	15 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	0 %

### OpEx-Anteil/Gesamt-OpEx

	Taxonomiekonform je Ziel	Taxonomiefähig je Ziel
CCM	15 %	97 %
CCA	0 %	0 %
WTR	0 %	0 %
CE	0 %	0 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	0 %

## ESRS E1 Klimawandel

### E1-1 – Übergangsplan für den Klimaschutz

Vonovia hat einen **Übergangsplan** entwickelt, der das Ziel hat, bis zum Jahr 2045 einen treibhausgasneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Darin hat sich Vonovia das Ziel gesetzt, die Treibhausgas (THG)-Intensität ihres Gebäudebestands in Deutschland bis 2030 unter 25 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> Mietfläche und bis 2045 auf unter 5 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalente pro Quadratmeter Mietfläche zu senken (bezogen auf Scope 1, 2 und 3.3). Die im Jahr 2045 noch bestehenden unvermeidbaren Restemissionen sollen durch geeignete und noch festzulegende Maßnahmen ausgeglichen und somit eine CO<sub>2</sub>-Intensität von Netto-Null erreicht werden.

Zudem sind immer für die jeweils nächsten fünf Jahre verbindliche Zwischenziele definiert. Die Vonovia Klimaschutzziele setzen auf den langjährigen Maßnahmen zur Reduktion der Treibhausgasemissionen auf.

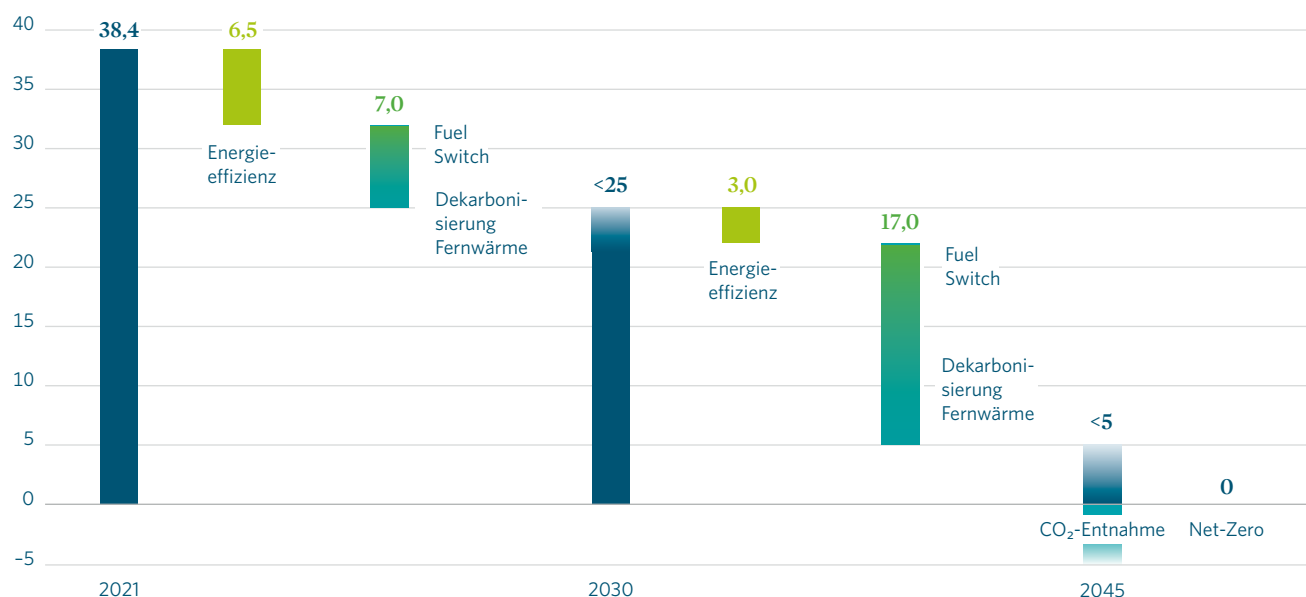
Zudem hat Vonovia sich das Ziel gesetzt, die absoluten Scope 1- und 2-Treibhausgasemissionen bis 2030 um 42 % gegenüber dem Basisjahr 2021 zu reduzieren. Dies bezieht sich auf die THG-Emissionen aus den Gebäudebeständen in Deutschland, Schweden und Österreich, die in Summe rund 97 % der gesamten THG-Emissionen des Vonovia Konzerns abdecken (bezogen auf das Basisjahr 2021, ohne aufgegebene

Geschäftsbereiche und SYNVIA). Ebenso verpflichtet sich Vonovia, die absoluten Scope 3-Treibhausgasemissionen aus den Kategorien „Brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten“, „Nutzung verkaufter Produkte“ und „Nachgelagerte vermietete Vermögensgegenstände“ bis 2030 um 25 % gegenüber 2021 zu reduzieren. Die im Ziel beinhalteten Scope 3-Kategorien decken rund 80 % der gesamten Scope 3-THG-Emissionen im Basisjahr 2021 ab. Für diese absoluten Ziele hat die Science Based Targets initiative (SBTi) im März 2024 bestätigt, dass die von Vonovia gesetzten und eingereichten Klimaziele (near-term targets) **im Einklang mit dem 1,5-Grad-Ziel des Paris-Abkommens** sind. Weitere Informationen zu den Klimazielen können der Angabepflicht → E1-4 entnommen werden.

Der Übergangsplan für unseren Gebäudebestand, unser Klimapfad, besteht aus drei Dekarbonisierungshebeln:

1. Effizienzsteigerung und damit Senkung des Energiebedarfs für die Wärme- und Warmwasserversorgung durch energetische Modernisierung der Gebäudehülle,
2. Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien im Quartier durch den Einbau von Wärmepumpen und den Ausbau der Stromerzeugung durch Photovoltaik auf unseren Gebäuden sowie
3. tiefgreifende Transformation des Energiesektors und Bereitstellung ausreichender Mengen an THG-freier Fernwärme und Strom durch die Energiewirtschaft.

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



\* Beinhaltet Scope 1 und 2 sowie Scope 3.3 „Brennstoff- und energiebezogene Emissionen aus der Vorkette“; bezogen auf Gebäudebestand Deutschland; „Energieeffizienz“: alle Maßnahmen an der Gebäudehülle, „Fuel Switch“: Änderung der Wärmeerzeugung von dezentraler fossiler Energie auf Wärmepumpe oder Fernwärme und zeigt die Emissionsminderung im ersten Jahr der Umstellung; „Dekarbonisierung Fernwärme“: nach Szenario KNDE 2045 der Agora Energiewende, „CO<sub>2</sub>-Entnahme“: natürliche und technologische Bindung und langfristige Speicherung.

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 SPI und damit der Unternehmenssteuerung sowie der Vergütung des Vorstands und der Top-Führungskräfte.

Weitere Erläuterungen zu den Konzepten und Maßnahmen zur Umsetzung des Übergangsplans können den Angabepflichten → E1-2 und → E1-3 entnommen werden.

Zur Unterstützung und Umsetzung unseres Übergangsplans wurden im Berichtsjahr Investitionen in Höhe von 1.162 Mio. € getätigt, das entspricht 96,3 % der insgesamt im Berichtsjahr getätigten Investitionen. Diese Summe stellt den taxonomiefähigen CapEx gemäß der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2178 in die Geschäftsaktivitäten energetische Renovierung bestehender Gebäude (7.2/CE3.2), in die Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten, in die Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Gebäuden, in die Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden sowie in die Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien (CCM 7.3 bis 7.6) dar.

Die bis zur Erreichung der Ziele im Jahr 2045 bereits absehbaren THG-Emissionen sind als „eingeschlossene THG-Emissionen“ zu verstehen. Bis 2045 fallen nach Umsetzung des Übergangsplans voraussichtlich THG-Emissionen in Höhe von rund 8,8 Mio. t CO<sub>2</sub>e an (Scope 1, 2, 3.3). Hinzu kommen rund 49.000 t CO<sub>2</sub>e aus der Kategorie Scope 3.11 „Verwendung verkaufter Produkte“. Darin sind die THG-Emissionen der für den Verkauf neu gebauten Wohneinheiten erfasst, die im Berichtsjahr fertiggestellt wurden. Als Lebensdauer wurden 50 Jahre angenommen.

Durch die selbst gesetzten THG-Emissionsreduktionsziele und die entsprechenden Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und zum Wechsel zu erneuerbaren Energien verringert Vonovia kontinuierlich die Treibhausgasemissionen im Gebäudebestand und im Geschäftsbetrieb. Die Pläne zur Verringerung der „gebundenen THG-Emissionen“ werden detailliert im Übergangsplan beschrieben. Eine Gefährdung der Reduktionsziele oder eine Förderung von Übergangsrisiken besteht nicht.

Vonovia hat keine Zielwerte für die Kennzahlen nach der EU-Taxonomie für 2025 oder 2030 festgelegt. Wir streben an, den Anteil taxonomiekonformer Wirtschaftsaktivitäten (Umsatz, CapEx, OpEx) kontinuierlich zu steigern.

Die taxonomiekonformen Investitionen ergeben sich entsprechend des Geschäftsmodells von Vonovia: Investitionen, die mit der Renovierung bestehender Gebäude (Aktivität 7.2)

verbunden sind und zum Übergangsplan beitragen, sind bei Vonovia immer energetische Modernisierungen. Die geforderte Reduzierung des Primärenergiebedarfs von 30 % berücksichtigen wir in der Ausrichtung der Projekte. 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. Leerwohnungssanierung oder Großinstandhaltungsmaßnahmen) oder andere aktivierbare Eigenleistungen erfasst. Diese gelten als taxonomiekonform, sofern die gebäudebezogenen technischen Bewertungskriterien erfüllt sind. Der Anteil der taxonomiekonformen Aktivitäten wird im Rahmen der Umsetzung des Übergangsplans durch die kontinuierliche Modernisierung stetig gesteigert werden. Vonovia hat im Berichtsjahr keine signifikanten Investitionen im Zusammenhang mit Wirtschaftstätigkeiten in den Bereichen Kohle, Öl und Gas getätigt. Vonovia ist nicht von den Paris-abgestimmten EU-Referenzwerten ausgenommen.

Der Übergangsplan ist vollständig in die Geschäftsstrategie und Finanzplanung integriert. Die THG-Emissionsreduktionsziele sind als Teil-Indikator des SPI in die Unternehmenssteuerung integriert. Der SPI und alle seine Teil-Indikatoren wie die CO<sub>2</sub>-Intensität sind Teil des Planungsprozesses und der Fortschritt sowie der zu erwartende Forecast-Wert für das betreffende Geschäftsjahr werden quartalsweise erhoben und an den Vorstand berichtet.

In Zusammenarbeit mit den regionalen Geschäftsbereichen 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 Photovoltaik-Ausbau erfolgt durch den Gesamtvorstand. Die Planung des Einsatzes der zur Umsetzung der Maßnahmen benötigten Investitionsmittel erfolgt im Rahmen der Fünfjahresplanung und der Budgetaufstellung für das jeweilige Folgejahr und wird vom Vorstand beschlossen sowie vom Aufsichtsrat bestätigt. Der Aufsichtsrat bespricht und genehmigt die vom Vorstand vorgeschlagenen Zielwerte des SPI für das Budget 2024 und den Zeitraum des LTIP (für jeweils vier Jahre).

Im Berichtsjahr lag die CO<sub>2</sub>-Intensität für den Gebäudebestand in Deutschland bei 31,2 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> Mietfläche und damit rund 1,6 % unter dem Vorjahreswert (2023: 31,7 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) sowie 2,5 % unter dem Zielwert für das Berichtsjahr (32,0 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>). Zu der Verringerung trug neben den im Berichtsjahr trotz verringerten Investitionsvolumens durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (Gebäude-



hülle und Heizungstausch) auch die Aktualisierung zahlreicher Energieausweise bei.

### ESRS 2 SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

#### *Resilienz des Geschäftsmodells*

Die **Resilienz der Strategie** von Vonovia in Bezug auf den Klimawandel wird anhand der im Risikomanagementprozess identifizierten klimabezogenen Risiken überprüft. Dabei werden für den gesamten Konzern alle identifizierten Risiken, die einen Bezug zum Klimawandel aufweisen, als solche gekennzeichnet. Dabei werden sowohl klimabezogene **Übergangsrisiken** (z. B. erhöhte Kosten durch Regulierungsanforderungen, deutlicher Anstieg des CO<sub>2</sub>-Preises) als auch klimabezogene **physische Risiken** betrachtet. Bei der Bewertung der Übergangsrisiken trifft der Risikoverantwortliche selbst die Auswahl der Szenarien bzw. die Annahmen für die Entwicklung der relevanten Einflussgrößen wie regulatorische Vorgaben, Strom- oder Materialpreise. Für das Risiko „Deutlicher Anstieg des CO<sub>2</sub>-Preises“ wurde dafür ein Szenario für die Entwicklung des CO<sub>2</sub>-Preises in Deutschland definiert, das einem 1,5-Grad-Pfad auf nationaler Ebene entspricht. Bei anderen Risiken besteht kein direkter Zusammenhang zu einem konkreten Emissions- bzw. Erderwärmungspfad. Darüber hinaus wurde im Berichtsjahr die Mittelfristplanung um eine langfristige Projektion über insgesamt zehn Jahre ergänzt. Für beide Planungszeiträume wurden Szenarien mit unterschiedlichen Annahmen definiert, z. B. in Bezug auf die Kapitalkosten und die Höhe der Investitionen in energetische Modernisierung, die durch mehrere Ursachen hervorgerufen werden können, darunter auch durch den Übergang zu einer Niedrigemissionswirtschaft. Bei der Bewertung der Übergangsrisiken im Risikomanagementprozess werden auch – wo möglich – Veränderungen in den relevanten Einflussfaktoren berücksichtigt, die sich aus dem Übergang zu einem Wirtschaftssystem mit niedrigen Emissionen ergeben können. So kann sich eine wachsende Besorgnis in Bezug auf den Klimawandel zu Veränderungen des regulatorischen Umfelds, der Förderbedingungen und in den Mieterpräferenzen ausdrücken sowie auch indirekt zu Veränderungen der relativen Preise verschiedener Rohstoffe und Materialien führen.

Bei der Bewertung der klimabezogenen physischen Risiken werden die Auswirkungen auf den gesamten Gebäudebestand des Konzerns (Deutschland, Österreich, Schweden) unter Beachtung verschiedener Klimaszenarien bis zum Jahr 2045 betrachtet (RCP 2.6, RCP 4.5 und RCP 8.5). Die erfassten Klimagefahren sind dabei Hitze, Dürre, Zunahme von Niederschlag, Wind bzw. Sturm, Schneelast und Überflutungen. In die Analyse der physischen Klimarisiken ist auch die nachgelagerte Wertschöpfungskette, insbesondere

die Mieter, einbezogen. Die vorgelagerte Wertschöpfungskette ist nicht explizit eingebunden.

Die Resilienz der Strategie und des Geschäftsmodells von Vonovia wird jährlich im Rahmen des Risikomanagements analysiert und bewertet. Dabei werden alle klimabezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen bewertet sowie entsprechende Maßnahmen identifiziert, die zur Reduzierung der Auswirkungen und Risiken sowie zur Nutzung der Chancen getätigt werden können. Die Führungskräfte der ersten Ebene unterhalb des Vorstands sind dafür verantwortlich, im Rahmen der halbjährlich stattfindenden Risikoinventur die Risiken in ihrem Zuständigkeitsbereich zu identifizieren und zu bewerten. Der Zeithorizont des Risikomanagements und damit der für die Bewertung betrachtete Zeitraum beträgt fünf Jahre nach dem Berichtsjahr. Betrachtet werden im Risikomanagement jeweils die Nettorisiken, d. h. die Risiken nach Berücksichtigung bereits getroffener Maßnahmen wie z. B. der Umsetzung des Übergangsplans. Die Ermittlung wesentlicher Auswirkungen, Risiken und Chancen ist von verschiedenen Unsicherheiten geprägt, wie z. B. die mittel- und langfristige Entwicklung der regulatorischen Rahmenbedingungen, der Preise für wesentliche Technologien, Materialien und Dienstleistungen oder des gesetzlich geregelten CO<sub>2</sub>-Preises.

Vonovia hat bei der Ermittlung der Auswirkungen, Risiken und Chancen kein wesentliches Risiko im Zusammenhang mit dem Klimawandel identifiziert.

Daher ist die Fähigkeit, die Strategie und das Geschäftsmodell kurz-, mittel- und langfristig an den Klimawandel anzupassen, nicht beeinträchtigt.

Vonovia ermittelt und bewertet klimabezogene Auswirkungen, Risiken und Chancen im Rahmen einer doppelten Wesentlichkeitsanalyse. Das Verfahren wird detailliert in → **ESRS 2 IRO-1** beschrieben. Um alle relevanten Treibhausgasquellen identifizieren zu können, führt Vonovia entsprechend des GHG-Protocols und den Kriterien der Science-based Target initiative (SBTi) in regelmäßigen Abständen eine umfassende Bewertung der relevanten Geschäftsaktivitäten und Scopes der Treibhausgasbilanzierung durch. Eine Bewertung der einzubeziehenden Treibhausgase findet bei Aufnahme oder Erwerb eines neuen Geschäftsfelds statt. Ein Screening der Scope 3-Kategorien im Hinblick auf Änderungen in ihrer Wesentlichkeit fand im Berichtsjahr statt.

### Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen

Im Rahmen unserer Wesentlichkeitsanalyse haben wir für das Thema „Klimawandel“ **sechs wesentliche IROs** identifiziert:

- > Negativer Beitrag zum globalen Anstieg der Treibhausgasemissionen
- > Positiver Effekt auf Reduzierung der Treibhausgase durch Modernisierung als Teil des Kerngeschäfts
- > Ertragspotenzial durch die energetische Modernisierung des Gebäudebestands/eine Steigerung des Modernisierungsvolumens
- > Positiver Beitrag zur Energiewende
- > Begünstigung negativer Folgen des Klimawandels durch Neubau und Nachverdichtung
- > Positiver Effekt durch Minderung von Klimawandelfolgen

Derzeit erwarten wir einen Einfluss unserer tatsächlichen wesentlichen Auswirkung **„Negativer Beitrag zum globalen Anstieg der Treibhausgasemissionen“** auf unser Geschäftsmodell, unsere Strategie und unsere Wertschöpfungskette in einem kurzfristigen Zeitraum. Die Geschäftstätigkeit von Vonovia, insbesondere die Vermietung und Bewirtschaftung von Immobilien inklusive des Neubaus und der Nachverdichtung, verursachen THG-Emissionen durch die Bereitstellung von Wärme und Warmwasser sowie durch die Baustoffe und die Bautätigkeit. Dabei entsteht ein Teil der THG-Emissionen in den Vonovia Gebäuden selbst, ein anderer Teil entsteht bei der Strom- oder Fernwärmeerzeugung in der Energiewirtschaft. THG-Emissionen im Neubau und der Bautätigkeit entstehen durch die Herstellung der Baumaterialien und die Nutzung von Baumaschinen und Baufahrzeugen. Diese Emissionen tragen zum globalen Treibhausgaseffekt und zur Erderwärmung bei, die langfristig wiederum weitreichende Konsequenzen für Mensch und Umwelt hat. Um diesen negativen Beitrag zu reduzieren, hat Vonovia eine Klimastrategie entwickelt und setzt diese um.

Derzeit erwarten wir einen Einfluss unserer tatsächlichen wesentlichen Auswirkung **„Positiver Effekt auf Reduzierung der Treibhausgase durch Modernisierung als Teil des Kerngeschäfts“** auf unser Geschäftsmodell, unsere Strategie und unsere Wertschöpfungskette in einem kurzfristigen Zeitraum. Zur Geschäftstätigkeit von Vonovia gehört seit ihrem Bestehen die Instandhaltung und die Modernisierung des Immobilienbestands, um eine langfristige Vermietbarkeit sicherzustellen. Daraus ergibt sich auch eine kontinuierliche Verbesserung des energetischen Zustands nach dem jeweils aktuellen Stand der Technik, was sich positiv in Form reduzierter THG-Emissionen auswirkt. Dabei findet ein Teil der Reduktion direkt in den jeweiligen Gebäuden statt, ein anderer Teil wirkt indirekt durch geringeren Energiebedarf und verringerten Bedarf an emissionsbehafteter Fernwärme und Strom. Diese Emissionsreduktion verringert den globalen Treibhausgaseffekt und die Erderwärmung und mildert

damit auch die langfristigen weitreichenden Konsequenzen für Mensch und Umwelt.

Derzeit erwarten wir einen Einfluss unserer wesentlichen Chance **„Ertragspotenzial durch die energetische Modernisierung des Gebäudebestands/eine Steigerung des Modernisierungsvolumens“** auf unser Geschäftsmodell, unsere Strategie und unsere Wertschöpfungskette in einem langfristigen Zeitraum. Eine Erhöhung des finanziellen Modernisierungsvolumens ermöglicht es, über die Umlage der Modernisierungskosten Mieteinnahmen zusätzlich zu steigern. Die Chance betrifft den eigenen Geschäftsbereich in Deutschland. Die Chance hat im mittelfristigen Zeitraum einen potenziell signifikanten positiven Effekt auf die Ertragslage von Vonovia.

Derzeit erwarten wir einen Einfluss unserer tatsächlichen wesentlichen Auswirkung **„Positiver Beitrag zur Energiewende“** auf unser Geschäftsmodell, unsere Strategie und unsere Wertschöpfungskette in einem kurzfristigen Zeitraum.

Ein Teil der aktuellen und zukünftigen Geschäftstätigkeit von Vonovia ist der Ausbau der Erzeugungskapazität von Strom aus Photovoltaik auf den Dächern des eigenen Gebäudebestands. Der erzeugte Strom wird sowohl für den Betrieb von im Gebäude befindlichen Wärmepumpen genutzt als auch den Mietern als Mieterstrom angeboten. Nicht in einer der beiden Formen genannte Strommengen werden in das Stromnetz eingespeist und tragen damit zur Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien im deutschen Strommix bei. Dieser Beitrag zur Energiewende verringert den globalen Treibhausgaseffekt und die Erderwärmung und mildert damit auch die langfristigen weitreichenden Konsequenzen für Mensch und Umwelt.

Derzeit erwarten wir einen Einfluss unserer tatsächlichen wesentlichen Auswirkung **„Begünstigung negativer Folgen des Klimawandels durch Neubau und Nachverdichtung“** auf unser Geschäftsmodell, unsere Strategie und unsere Wertschöpfungskette in einem kurzfristigen Zeitraum. Ein Teil der aktuellen und zukünftigen Geschäftstätigkeit von Vonovia ist der Neubau von Wohngebäuden und die Nachverdichtung in Bestandsquartieren. Dadurch werden lokal die erwartbaren Folgen des Klimawandels, wie z. B. lokale Hitzeinseln oder verringerte Niederschlagsversickerung, befördert. Davon können in unmittelbarer Umgebung sowohl Umwelt als auch Menschen betroffen sein. Für Vonovia können höhere Betriebskosten für Gebäude oder das Wohnumfeld entstehen.

Derzeit erwarten wir einen Einfluss unserer tatsächlichen wesentlichen Auswirkung **„Positiver Effekt durch Minderung von Klimawandelfolgen“** auf unser Geschäftsmodell, unsere Strategie und unsere Wertschöpfungskette in einem kurzfristigen Zeitraum. Ein Teil der aktuellen und zukünftigen Geschäftstätigkeit von Vonovia ist die Weiterentwicklung

der Quartiere, sowohl der Gebäude als auch des Wohnumfelds. Teil der Quartiersentwicklung ist typischerweise auch die Entsiegelung von Flächen, die Schaffung von Versickerungsflächen, das Anlegen von Gründächern, das Anbringen von Balkonen und anderen Verschattungen. Dadurch werden lokal die erwartbaren Folgen des Klimawandels, wie z. B. lokale Hitzeinseln oder verringerte Niederschlagsversickerung, verringert. Davon sind in unmittelbarer Umgebung sowohl Umwelt als auch Menschen betroffen. Die positive Auswirkung hat positive Effekte auf unser Geschäftsmodell, da sie zu einer Wertsteigerung der Immobilien und zu höherer Kundenzufriedenheit führt.

## E1-2 – Konzepte im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel

### **Klimaschutz und Energie**


Vonovia verfügt bezüglich des Managements ihrer wesentlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit den Sub-Themen Klimaschutz und Energie sowie der damit verbundenen wesentlichen Risiken und Chancen über ein **Konzept**, das aus den drei Hebeln des Übergangsplans (Klimapfad) besteht:

- > Effizienzsteigerung durch energetische Modernisierung der Gebäudehülle,
- > Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien im Quartier sowie
- > tiefgreifende Transformation des Energiesektors.

Der Klimapfad basiert auf dem Prinzip einer engen Verzahnung von Wirtschaftlichkeit und Emissionsreduktion. Dieses **Prinzip** ist in dem Priorisierungsmechanismus des Dekarbonisierungstools (DKT) abgebildet. Das DKT bildet den Gebäudebestand mit allen relevanten ökologischen und wirtschaftlichen Merkmalen ab und führt eine zeitliche Priorisierung der Sanierungen einzelner Gebäude durch, die zu einem Gesamtplan aggregiert werden. Das Ergebnis dieser Priorisierung wird dann in der jeweiligen Planung der energetischen Modernisierungen und der Energiekonzepte berücksichtigt und konkretisiert. Dabei setzen wir auf eine ganzheitliche Betrachtung auf Ebene des Quartiers, bei der sowohl die Modernisierung der Gebäudehülle als auch eine Umstellung der Energieversorgung hin zu klimafreundlichen Systemen im Zusammenhang betrachtet werden. Unsere Vorgehensweise folgt dem Prinzip der sequenziellen Weiterentwicklung. Das bedeutet, dass die einzelnen Gebäude je nach energetischem Ausgangszustand in teilweise zeitlich versetzten Stufen in Richtung der Ziele des Klimapfads für 2045 weiterentwickelt werden.

In Bezug auf den Geschäftsbereich Development verfolgt Vonovia die Strategie, mit den Neubauaktivitäten dringend benötigten neuen und bezahlbaren Wohnraum mit optimierter Energieeffizienz und einem hohen Anteil erneuerbarer

Energien zu schaffen. Die BUWOG verfügt über eine Nachhaltigkeitsstrategie für das Development. 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. Als wichtigster nichtfinanzieller Leistungsindikator im Development dient der durchschnittliche Primärenergiebedarf (nicht erneuerbar) der neu gebauten Gebäude bezogen auf die Mietfläche.

Die Verankerung dieser Konzepte in unsere **Unternehmenssteuerung** erfolgt über den SPI, in den die zwei Teil-Indikatoren CO<sub>2</sub>-Intensität des Gebäudebestands in Deutschland und durchschnittlicher Primärenergiebedarf der Neubauten einfließen. Für alle Indikatoren des SPI werden im Rahmen der Budget- und der Mittelfristplanung konkrete Ziele definiert, die eng mit der Investitionsplanung verknüpft sind und vom Vorstand verabschiedet werden. Die Erreichung der Ziele wird über den Forecast-Prozess überwacht. Die Umsetzung der Maßnahmen zur Erreichung der Ziele erfolgt durch entsprechende Investitionsprogramme und Aktionspläne in den jeweils zuständigen Geschäfts- und Fachbereichen. Bezüglich einer detaillierten Erläuterung des SPI wird auf → **ESRS 2 GOV-3** verwiesen. Die Umsetzung erfolgt durch die Fachbereiche Controlling und Nachhaltigkeit. Die Teil-Indikatoren und der SPI werden im Geschäftsbericht, dem ESG-Factbook und auf der  **Unternehmenshomepage** von Vonovia ausführlich beschrieben und der Fortschritt jeweils dargestellt.

Allgemeines Ziel des Übergangsplans ist ein treibhausgasneutraler Gebäudebestand in Deutschland. Das Konzept des Klimapfads sowie dessen Verankerung durch den SPI decken die auf die Sub-Themen Klimaschutz und Energie bezogenen Auswirkungen und Chancen ab.

Der Klimapfad bezieht sich auf den Gebäudebestand in Deutschland. Betrachtet werden die Treibhausgasemissionen für Wärme- und Warmwasserbereitstellung (Scope 1 und 2) sowie die Vorkette der dafür verwendeten Energieträger (Scope 3.3). Der Klimapfad und seine drei Hebel wurden vom Vorstand verabschiedet.

### **Klimawandelanpassung**

Bezüglich des Managements ihrer wesentlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Sub-Thema Klimawandelanpassung verfolgt Vonovia das Konzept des quartiersbezogenen, ganzheitlichen Entwicklungsansatzes der Urban Quarters (zur Definition des Begriffs sowie bezüglich weiterer Details zum diesbezüglichen Konzept siehe Kapitel → **Unternehmensspezifische Angaben: Quartiersentwicklung und Beitrag**

**zur Infrastruktur**). Prinzip ist dabei das Quartier (Urban Quarters) als zentrale Steuerungsebene, auf der sich das Geschäftsmodell und die Strategie des Unternehmens manifestieren. Der Quartiersansatz ermöglicht uns, sozial und ökologisch zukunftsfähige Orte des Zusammenlebens zur Steigerung der Lebensqualität unserer Mieter zu entwickeln. Dazu gehört auch insbesondere die Anpassung der Quartiere an die erwartbaren Auswirkungen des Klimawandels, wie z. B. eine Zunahme der Durchschnittstemperatur oder von Extremwetterereignissen.

Die Segmentierung nach Urban Quarters erfolgt derzeit ausschließlich für das deutsche Marktsegment. Damit werden 77 % des strategischen Portfoliobestands von dem Quartierskonzept erfasst. Das entspricht 770 Quartieren. Auch in Schweden und Österreich werden Quartiersansätze verfolgt – diese folgen jedoch unterschiedlichen Segmentierungsprinzipien. Für die Entscheidung zur Strukturierung des Portfolios und die daraus resultierende Segmentierung in Urban Quarters und Urban Clusters ist der Vorstand verantwortlich. Alle Maßnahmen, die daraus auf den räumlich begrenzten Zuschnitt eines Quartiers abgeleitet werden, werden im Vorfeld ihrer Umsetzung in den zuständigen regionalen Geschäftsbereichen unter Beteiligung der Abteilungen für Investition, Klimaneutraler Gebäudebestand sowie Unternehmensentwicklung geplant und überprüft.

### EI-3 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimastrategien

Um die in → **EI-2** beschriebenen Konzepte und wesentlichen Auswirkungen und Chancen zu adressieren, setzte Vonovia im Berichtsjahr folgende Maßnahmen um:

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

Die **energetische Modernisierung** mit ihrer Steigerung der Energieeffizienz ist ein Hebel des Vonovia Klimapfads. Aus dem DKT wird ein Gesamtplan erstellt, der für jedes einzelne Gebäude einen individuellen Lösungsplan bezüglich energetischer Modernisierung und Energiekonzept enthält. Umgesetzt werden die Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, insbesondere die Dämmung von Fassaden, Kellerdecken und Dachböden sowie der Austausch von Fenstern, im Rahmen des Investitionsprogramms „Upgrade Buildings“. Um die energetische Gebäudesanierung mittel- und langfristig noch kosteneffizienter zu machen, haben wir im Berichtsjahr die serielle Sanierung weiter vorangetrieben. Dieses Verfahren werden wir in den kommenden Jahren in deutlich höherem Maße einsetzen.

Eine weitere Maßnahme ist die Digitalisierung bei der Wärmebereitstellung. Im Berichtsjahr wurden bereits über 2.200 gasgeführte Heizungsanlagen an eine gemeinsam mit dem Start-up Othermo entwickelte digitale Lösung ange-

schlossen, 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 unsere Mieter direkt profitieren.

Ein weiterer Baustein für die Umsetzung des Klimapfads ist die Erhöhung der **Energieerzeugung aus erneuerbaren Quellen**. Dazu zählt die Elektrifizierung der Wärmegewinnung durch unsere Wärmepumpeninitiative. Aufbauend auf einer Reihe von Pilotprojekten und den darin gewonnenen Erkenntnissen zum Einsatz der Technologie im Mehrfamilienhausbestand wird die Initiative auf weitere Regionen ausgeweitet. Neben der Installation von Luft-Wasser-Wärmepumpen lag der Fokus auch auf dem bedarfsorientierten Austausch von Heizkörpern, um eine weitere Absenkung der Vorlauftemperatur und so einen effizienten Wärmepumpenbetrieb zu ermöglichen. Im Berichtsjahr wurde zudem in einem Pilotprojekt ein „EnerCube“ getestet, eine kompakte Wärmepumpenzentrale, die alle notwendigen Komponenten in einem externen Modul vereint, mehrere Gebäude versorgt und zudem außerhalb der Gebäude in kurzer Zeit installiert werden kann. Auf Basis des erfolgreichen Piloten soll der Einsatz des Konzepts forciert werden.

Zudem wird das im Jahr 2021 gestartete Programm zum Ausbau der Stromerzeugung durch Photovoltaik fortgesetzt. Dabei liegt der Fokus darauf, dass der erzeugte Strom direkt im Quartier genutzt wird – durch unsere Mieter sowie für den Betrieb von Wärmepumpen. Die Installation ist daher auch eng mit der Wärmepumpeninitiative sowie mit dem Modernisierungsprogramm verzahnt.

Über unsere eigene Energieversorgungsgesellschaft Vonovia Energie Service GmbH (VESG) bekommen unsere Kunden Strom aus erneuerbaren Energien angeboten. Allgemeinflächen werden bereits mit zertifiziertem Grünstrom versorgt. Unser Ziel ist, zum Nutzen unserer Kunden und der Umwelt den Anteil selbst produzierter Energie zu maximieren und auch für unsere wohnungsnahen Angebote, z. B. E-Mobilität, zu nutzen. Durch die Bereitstellung von im Quartier erzeugtem oder zertifiziertem Grünstrom versorgen wir über 46.000 Haushalte mit preisgünstigem Strom und unterstützen sie bei der Vermeidung von Treibhausgasemissionen. In diesem Zusammenhang haben wir zwei Stromlieferverträge (Power Purchase Agreement) über rund 38 Mio. kWh abgeschlossen. Der Strom wird in insgesamt 15 Windkraftanlagen erzeugt. Dies vermeidet ca. 28.800 t CO<sub>2</sub>-Äquivalente.

Zum Ende des Berichtsjahres war Vonovia im Besitz von 3.627 Photovoltaik-Anlagen mit einer installierten Leistung von 134,8 MWp. Das Ziel von 133,1 MWp wurde damit übertroffen. In den kommenden Jahren wird der Photovoltaik-Ausbau weiter stark vorangetrieben: Bis 2028 wollen wir rund 400 MWp Leistung installieren, langfristig wollen wir

bis zu 700 MWp erreichen. Im Geschäftsjahr 2025 streben wir eine zusätzliche Kapazität von 80 MWp an.

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 erreicht. 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 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 Fähigkeit zur Durchführung der beschriebenen Maßnahmen hängt von der Verfügbarkeit und Zuweisung der entsprechenden Investitionsmittel und dem Zugang von Finanzmitteln zu erschwinglichen Kapitalkosten ab.

Die beschriebenen Maßnahmen beziehen sich wie der Klimapfad auf den Gebäudebestand in Deutschland und damit überwiegend auf den eigenen Geschäftsbereich. Da in dem Klimapfad auch THG-Emissionen der Vorkette der eingesetzten Energieträger enthalten sind, beziehen sich die Maßnahmen auch auf einen Teil der vorgelagerten Wertschöpfungskette. Auch ein Teil der nachgelagerten Wertschöpfungskette wird einbezogen, da der Ausbau der Photovoltaik-Kapazität in Verbindung mit Mieterstrommodellen die THG-Emissionen unserer Mieter verringert.

Die Maßnahmen zur Umsetzung der drei Hebel des Klimapfads (das Investitionsprogramm Upgrade Buildings und die darin enthaltenen Elemente wie Modernisierung der Gebäudehülle, Wärmepumpeninitiative, Digitalisierung der Wärmebereitstellung) sind dauerhaft angelegt bis zur Erreichung des übergeordneten Ziels 2045.

Der im Berichtsjahr für die beschriebenen Maßnahmen aufgewendete CapEx besteht aus den Investitionen innerhalb des Programms zur energetischen Modernisierung und Heizungstausch „Upgrade Buildings“ inklusive der Investitionen in die Erzeugungskapazitäten mit Photovoltaik und beträgt 1.162 Mio. €. Dies sind 96,3 % am gesamten CapEx im Berichtsjahr.

Für die Umsetzung aller Maßnahmen des Übergangsplans ist ein CapEx von jährlich ungefähr 400 bis 500 Mio. € vorgesehen. Für das Berichtsjahr hat Vonovia eine leichte Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Intensität für den Gebäudebestand in Deutschland von +0,3 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> auf 32,0 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> Mietfläche erwartet. Die erzielte Einsparung lag bei -0,5 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>, am Ende des Berichtsjahres lag die CO<sub>2</sub>-Intensität damit bei 31,2 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 31,7 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>).

Für die Umsetzung der Klimaschutzmaßnahmen wurden im Berichtsjahr 1.162 Mio. € CapEx und 409 Mio. € OpEx aufgewendet.

### **Klimawandelanpassung**

Vonovia analysiert systematisch die relevanten Klimagefahren, die in einem IT-Tool unter Verwendung der maßgeblichen Klimaszenarien des Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) abgebildet und die Auswirkungen auf unseren Bestand bewertet werden. Dabei berücksichtigen wir auch die jeweiligen Merkmale der Gebäude und Quartiere, wie z. B. vorhandenen Sonnenschutz oder den Versiegelungsgrad.

Klimawandelanpassung wird auch in der Planungsrichtlinie für Nachhaltige Freianlagen berücksichtigt, in der verschiedene Bausteine beschrieben sind, die z. B. zur Verringerung der Aufheizung im Quartier oder zur Verbesserung der Abflussmöglichkeiten beitragen. Diese Richtlinie ist verpflichtende Grundlage für die Planung von Freianlagen in neuen Quartieren.

In unseren Bestandsquartieren setzen wir verschiedene Maßnahmen um, die unsere Quartiere klimaresilienter machen. Dazu gehören z. B. die gezielte Pflanzung von klimaresilienten Baumarten, die Entsiegelung von Parkplätzen und die Schaffung von Versickerungsflächen sowie das Anlegen von Gründächern.



#### E1-4 – Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel

Die in → E1-2 und → E1-3 beschriebenen Konzepte zum Klimaschutz und die für deren Umsetzung implementierten Maßnahmen zielen darauf ab, bis zum Jahr 2045 einen treibhausgasneutralen Gebäudebestand mit einer **CO<sub>2</sub>-Intensität** von weniger als 5 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalenten pro Quadratmeter Mietfläche und einen Ausgleich der unvermeidbaren Restemissionen durch geeignete Maßnahmen zu erreichen. Bis zum Jahr 2030 soll unser Gebäudebestand eine CO<sub>2</sub>-Intensität von unter 25 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> aufweisen. Beide Zielangaben beziehen sich auf Scope 1, Scope 2 (marktbezogen) und Scope 3.3 des Gebäudebestands in Deutschland. Es handelt sich um einen konkreten absoluten Zielwert für das jeweils entsprechende Zieljahr, gemessen in kg CO<sub>2</sub>e pro m<sup>2</sup> Mietfläche. Daher ist das Bezugsjahr immer das aktuelle Jahr. Das Ziel orientiert sich am deutschen Klimaschutzgesetz und wurde unter Einbeziehung des Fraunhofer Instituts ISE abgeleitet und baut in Bezug auf die Entwicklung des Energiesektors auf dem Szenario KNDE 2045 der Agora Energiewende auf. Zudem wurden geringe Veränderungen im Gebäudebestand durch Verkäufe oder durch Neubau in den Annahmen bereits berücksichtigt. Es wurden keine Veränderungen bezüglich der Nachfrage, des regulatorischen Umfelds und der verfügbaren Technologien angenommen.

Das Ziel basiert auf dem Gesamtplan, der über das DKT ermittelt wurde. Darin wird von einer Fortführung der gegenwärtigen Gesetzgebung sowie konstanten technologischen Möglichkeiten ausgegangen. Ebenso wird angenommen, dass die Investitionsmittel gemäß den gültigen internen Renditeanforderungen für Modernisierungsmaßnahmen optimiert eingesetzt werden. Für die Emissionen, die indirekt aus dem Bezug von Fernwärme und Strom entstehen, wird eine kontinuierliche Abnahme der bundesweiten CO<sub>2</sub>-Intensität (standortbezogen) über den Zeitraum des Ziels angenommen, deren Verlauf auf dem Szenario Klimaneutrales Deutschland der Agora Energiewende beruht. Ein daran angelehnter Verlauf wird auch für die spezifischen Emissionen (marktbezogen) der einzelnen Fernwärmeversorger angenommen. Für die Emissionen aus Allgemeinstrom und Strom für Wärme (Wärmepumpen und Stromdirektheizungen) wird eine Versorgung durch Eigenerzeugung sowie eine Fortführung des Bezugs von Strom aus erneuerbaren Quellen durch ein Power Purchase Agreement (PPA) bzw. in Kombination mit Herkunftsnachweisen und damit insgesamt ein Emissionsfaktor von null angenommen.

Zudem hat Vonovia sich das Ziel gesetzt, die absoluten Scope 1- und 2-Treibhausgasemissionen bis 2030 um 42 % gegenüber dem Basisjahr 2021 zu reduzieren. Dies bezieht sich auf die THG-Emissionen aus dem Betrieb der Gebäudebestände in Deutschland, Schweden und Österreich, die in Summe rund 97 % der gesamten Scope 1- und Scope 2-THG-Emissionen des Vonovia Konzerns abdecken (bezogen auf das Basisjahr 2021). Ebenso verpflichtet sich Vonovia, die absoluten Scope 3-Treibhausgasemissionen aus den Kategorien „Brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten“, „Nutzung verkaufter Produkte“ und „Nachgelagerte vermietete Vermögensgegenstände“ bis 2030 um 25 % zu reduzieren. Die THG-Emissionen der im Ziel inkludierten Scope 3-Kategorien betragen rund 80 % der gesamten Scope 3-Emissionen im Basisjahr.

Das Ziel zur absoluten THG-Reduktion bis 2030 folgt für den Gebäudebestand Deutschland denselben Annahmen wie das Ziel zur CO<sub>2</sub>-Intensität. Für die Gebäudebestände in Schweden und Österreich wurden ebenfalls Annahmen bezüglich einer Verringerung der Emissionsintensität von Strom und Fernwärme über den Zeitraum des Ziels getroffen. In Schweden beruhen die Annahmen über die Entwicklung der THG-Intensität der Fernwärme konkret auf den Zielsetzungen der Fernwärmeversorger. Für Österreich beruhen die Annahmen zur Entwicklung der Emissionen aus Fernwärme und Strom auf den Szenarien des österreichischen Umweltbundesamts. Es sind dieselben Annahmen getroffen worden bezüglich der Veränderungen im Gebäudebestand, Nachfrage und verfügbaren Technologien wie im CO<sub>2</sub>-Intensitätsziel.

Das Ziel zur Reduktion der absoluten THG-Emissionen bis 2030 folgt den Vorgaben der SBTi für ein Alignment mit dem 1,5-Grad-Ziel des Paris-Abkommens. Für die absoluten Ziele zur THG-Reduktion bis 2030 hat die SBTi im März 2024 bestätigt, dass die von Vonovia gesetzten und eingereichten Klimaziele (near-term targets) im Einklang mit dem 1,5-Grad-Ziel des Paris-Abkommens sind.

Ein weiteres Ziel ist es, den **durchschnittlichen Primärenergiebedarf** (nicht erneuerbarer Anteil) der neu gebauten Gebäude bis 2030 auf unter 25 kWh/m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) zu reduzieren. Das Ziel bezieht sich auf alle neu gebauten Gebäude in Deutschland, Schweden und Österreich, sowohl to sell als auch to hold, mit Ausnahme von Aufstockungen und reinen Gewerbegebäuden. Es handelt sich um einen konkreten absoluten Zielwert für das jeweils entsprechende Zieljahr, gemessen in kWh pro m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche. Daher ist das Bezugsjahr immer das aktuelle Jahr. Im Berichtsjahr lag der durchschnittliche Primärenergiebedarf bei 22,0 kWh/m<sup>2</sup>.

In die Festlegung der Ziele waren externe Stakeholder nicht direkt involviert. Intern wurden verschiedene Fachbereiche einbezogen.

Die Erreichung der Ziele wird kontinuierlich überwacht. Die CO<sub>2</sub>-Intensität und der durchschnittliche Primärenergiebedarf sind in den vierteljährlichen Forecast-Prozess integriert, der unterjährig die zu erwartende Zielerreichung anzeigt. Das absolute THG-Reduktionsziel wird durch die jährliche THG-Bilanzierung im Rahmen der Berichterstattung überwacht.

Da die THG-Bilanzierung von Vonovia auf Basis der in den Energieausweisen ausgewiesenen Energiebedarfe und -verbräuche erfolgt, sind die Werte im Basisjahr robust gegenüber externen Faktoren wie z. B. schwankenden Witterungsbedingungen. Sie sind repräsentativ, da für mehr als 92 % des Gebäudebestands Energieausweise vorliegen. Für den Rest wurde anhand ihres Baualters der Energieverbrauch mit Erfahrungswerten vergleichbarer Gebäude aus dem eigenen Gebäudebestand hochgerechnet.

## THG-Reduktionsziele

	Basisjahr 2021			2024			Ziel für 2030	Ziel für 2045
	Fortgeführte Geschäfts- bereiche	Aufgegebene Geschäfts- bereiche	Insgesamt	Fortgeführte Geschäfts- bereiche	Aufgegebene Geschäfts- bereiche	Insgesamt		
THG-Emissionen Scope 1 und 2 marktbezogen (t CO <sub>2</sub> e; Immobilienbestand DE, SE, AT)	973.911	-	973.911	811.344	-	811.344	-42 %	-
THG-Emissionen Scope 3 (t CO <sub>2</sub> e; Kategorien 3.3 + 3.11 + 3.13)	767.187	-	767.187	746.491	-	746.491	-25 %	-
THG-Emissionen im Immobilien- bestand Deutschland (in kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> Mietfläche)	38,4	-	38,4	31,2	-	31,2	< 25	< 5

In Bezug auf das Ziel für die absoluten THG-Emissionen entfallen im Basisjahr 62 % der THG-Emissionen auf Scope 1 und 38 % auf Scope 2 (marktbezogene Methode). In Bezug auf die THG-Intensität im Immobilienbestand Deutschland entfallen im Basisjahr 47 % auf Scope 1, 42 % auf Scope 2 (marktbezogene Methode) und 11 % auf Scope 3.3.

Vonovia strebt an, die im Jahr 2045 noch bestehenden unvermeidbaren Restemissionen durch geeignete und noch festzulegende Maßnahmen auszugleichen und somit eine CO<sub>2</sub>-Intensität von Netto-Null zu erreichen.



## EI-5 – Energieverbrauch und Energiemix

### Energieverbrauch und Energiemix

	2023			2024		
	Fortgeführte Geschäfts- bereiche	Aufgegebene Geschäfts- bereiche	Insgesamt	Fortgeführte Geschäfts- bereiche	Aufgegebene Geschäfts- bereiche	Insgesamt
(1) Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen (MWh)	12.544	-	12.544	11.064	-	11.064
(2) Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Erdölzeugnissen (MWh)	193.282	1.153	194.435	117.684	1.069	118.752
(3) Brennstoffverbrauch aus Erdgas (MWh)	2.452.196	43.994	2.496.190	2.498.007	40.792	2.538.800
(4) Brennstoffverbrauch aus sonstigen fossilen Quellen (MWh)	-	-	-	-	-	-
(5) Verbrauch aus erworbener oder erhaltener Elektrizität, Wärme, Dampf und Kühlung und aus fossilen Quellen (MWh)	2.193.844	12.316	2.206.159	1.607.646	10.214	1.617.861
<b>(6) Gesamtverbrauch fossiler Energie (MWh) (Summe der Zeilen 1 bis 5)</b>	<b>4.851.866</b>	<b>57.462</b>	<b>4.909.328</b>	<b>4.234.401</b>	<b>52.076</b>	<b>4.286.477</b>
<b>Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch (in %)</b>	<b>89,67%</b>	<b>87,15%</b>	<b>89,64%</b>	<b>80,69%</b>	<b>85,18%</b>	<b>80,74%</b>
<b>(7) Verbrauch aus Kernkraftquellen (MWh)</b>	<b>27.698</b>	<b>829</b>	<b>28.527</b>	<b>59.196</b>	<b>183</b>	<b>59.379</b>
<b>Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch (in %)</b>	<b>0,51%</b>	<b>1,26%</b>	<b>0,52%</b>	<b>1,13%</b>	<b>0,30%</b>	<b>1,12%</b>
(8) Brennstoffverbrauch für erneuerbare Quellen, einschließlich Biomasse (auch Industrie- und Siedlungsabfällen biologischen Ursprungs, Biogas, Wasserstoff aus erneuerbaren Quellen usw.) (MWh)	9.665	538	10.203	2.492	498	2.991
(9) Verbrauch aus erworbener oder erhaltener Elektrizität, Wärme, Dampf und Kühlung und aus erneuerbaren Quellen (MWh)	549.095	7.934	557.030	1.010.682	8.561	1.019.242
(10) Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt (MWh)	202	-	202	296	-	296
<b>(11) Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie (MWh) (Summe der Zeilen 8 bis 10)</b>	<b>558.962</b>	<b>8.472</b>	<b>567.434</b>	<b>1.013.469</b>	<b>9.059</b>	<b>1.022.528</b>
<b>Anteil erneuerbarer Quellen am Gesamtenergieverbrauch (in %)</b>	<b>10,33%</b>	<b>12,85%</b>	<b>10,36%</b>	<b>19,31%</b>	<b>14,82%</b>	<b>19,26%</b>
<b>Gesamtenergieverbrauch (MWh) (Summe der Zeilen 6 und 11)</b>	<b>5.410.828</b>	<b>65.934</b>	<b>5.476.762</b>	<b>5.247.870</b>	<b>61.135</b>	<b>5.309.005</b>

Die Energieerzeugung von Vonovia bezieht sich auf die Erzeugung von Elektrizität aus Photovoltaik. Vonovia hat im Berichtsjahr 20.410 MWh elektrische Energie aus Photovoltaik erzeugt.

## Energieintensität pro Nettoerlös

	2023			2024			%
	Fortgeführte Geschäfts- bereiche	Aufgegebene Geschäfts- bereiche	Insgesamt	Fortgeführte Geschäfts- bereiche	Aufgegebene Geschäfts- bereiche	Insgesamt	2024/2023
Gesamtenergieverbrauch aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren je Nettoumsatzerlös aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren (MWh/€)	888	247	861	741	159	711	82,64 %

Für die Bestimmung der Energieintensität wurde der Immobiliensektor als klimaintensiver Sektor herangezogen.

## Nettoumsatzerlöse zur Berechnung der Energieintensität (Mio. €)

	2023			2024		
	Fortgeführte Geschäfts- bereiche	Aufgegebene Geschäfts- bereiche	Insgesamt	Fortgeführte Geschäfts- bereiche	Aufgegebene Geschäfts- bereiche	Insgesamt
Nettoumsatzerlöse aus Aktivitäten in klimaintensiven Sektoren, die zur Berechnung der Energieintensität herangezogen werden	6.096	267	6.363	7.080	384	7.464
Nettoumsatzerlöse (sonstige)	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamtnettoumsatzerlöse (Abschluss)</b>	<b>6.096</b>	<b>267</b>	<b>6.363</b>	<b>7.080</b>	<b>384</b>	<b>7.464</b>

## EI-6 – THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen

### THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3

	Basisjahr 2021			2023
	Insgesamt	Fortgeführte Geschäftsbereiche	Aufgegebene Geschäftsbereiche	Insgesamt
<b>Scope-1-Treibhausgasemissionen</b>				
Scope-1- THG-Bruttoemissionen (t CO <sub>2</sub> e)	-	508.141	9.196	517.337
Anteil der Scope-1-THG-Emissionen aus regulierten Emissionshandelssystemen (in %)	-	-	-	-
<b>Scope-2-Treibhausgasemissionen</b>				
Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen (t CO <sub>2</sub> e)	-	393.615	6.808	400.423
Marktbezogene Scope-2- THG-Bruttoemissionen (t CO <sub>2</sub> e)	-	323.144	6.808	329.952
<b>Signifikante Scope-3 -Treibhausgasemissionen</b>				
Gesamte indirekte (Scope-3-) THG-Bruttoemissionen (t CO <sub>2</sub> e)	-	964.906	2.815	967.721
1 Erworbene Waren und Dienstleistungen	-	81.021	- <sup>3)</sup>	81.021
2 Investitionsgüter	-	72.361	- <sup>3)</sup>	72.361
3 Tätigkeiten im Zusammenhang mit Brennstoffen und Energie (nicht in Scope 1 oder Scope 2 enthalten)	-	210.026	2.815	212.841
4 Vorgelagerter Transport und Vertrieb <sup>1)</sup>	-	-	-	-
5 Abfallaufkommen in Betrieben <sup>1)</sup>	-	-	-	-
6 Geschäftsreisen <sup>1)</sup>	-	-	-	-
7 Pendelnde Arbeitnehmer <sup>1)</sup>	-	-	-	-
8 Vorgelagerte geleaste Wirtschaftsgüter <sup>1)</sup>	-	-	-	-
9 Nachgelagerter Transport <sup>1)</sup>	-	-	-	-
10 Verarbeitung verkaufter Produkte <sup>1)</sup>	-	-	-	-
11 Verwendung verkaufter Produkte	-	13.974	- <sup>4)</sup>	13.974
12 Behandlung von Produkten am Ende der Lebensdauer <sup>1)</sup>	-	-	-	-
13 Nachgelagerte geleaste Wirtschaftsgüter	-	587.523	- <sup>4)</sup>	587.523
14 Franchises <sup>1)</sup>	-	-	-	-
15 Investitionen <sup>1)</sup>	-	-	-	-
<b>THG-Emissionen insgesamt</b>				
THG-Emissionen insgesamt (standortbezogen) (t CO <sub>2</sub> e)	-	1.866.662	18.820	1.885.482
THG-Emissionen insgesamt (marktbezogen) (t CO <sub>2</sub> e)	-	1.796.191	18.820	1.815.011

1) Nicht signifikant.

2) Die kombinierten THG-Reduktionsziele für 2030 und 2045 sind im Abschnitt EI-4 zu finden.

3) Nicht berichtet aufgrund quantitativer Unwesentlichkeit.

4) Nicht anwendbar.

In die Berechnung einbezogene Treibhausgase: CO<sub>2</sub>-Äquivalente (im Kyoto-Protokoll reglementierte Treibhausgase CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, N<sub>2</sub>O, SF<sub>6</sub>, FKW und H-FKW).

Quellen der Emissionsfaktoren: GEMIS 5.0, Defra, Umweltbundesministerium Deutschland, Umweltbundesministerium Österreich, Covenant of Mayors for Climate and Energy und Swedenergy (schwedische gemeinnützige Organisation).

Da tatsächliche Messwerte für das jeweilige Berichtsjahr nicht zum erforderlichen Zeitpunkt zur Verfügung stehen, ermitteln wir die Emissionen auf Grundlage der gültigen Energieausweise der einzelnen Gebäude. Die Energieverbräuche der Gebäude ohne Energieausweis werden auf Basis des jeweiligen Baualters und entsprechender, auf dem restlichen Portfolio beruhender, Durchschnittswerte hochgerechnet.

			Rückblickend	Ziele und Zieljahre <sup>2)</sup>		
			2024	% 2024/2023	2025	2030
Fortgeführte Geschäfts- bereiche	Aufgegebene Geschäfts- bereiche	Insgesamt	Insgesamt			Jährlich % des Ziels/ Basisjahr
539.867	8.527	548.394	106,00 %	-	-	
-	-	-	-	-	-	
335.518	5.498	341.016	85,16 %	-	-	
296.965	5.498	302.463	91,67 %	-	-	
1.054.582	2.817	1.057.399	109,27 %	-	-	
170.748	- <sup>3)</sup>	170.748	210,74 %	-	-	
132.075	- <sup>3)</sup>	132.075	182,52 %	-	-	
205.634	2.817	208.451	97,94 %	-	-	
-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	
48.557	- <sup>4)</sup>	48.557	347,48 %	-	-	
-	-	-	-	-	-	
497.568	- <sup>4)</sup>	497.568	84,69 %	-	-	
-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	
1.929.967	16.842	1.946.809	103,25 %	-	-	
1.891.414	16.842	1.908.255	105,14 %	-	-	

Für die Berechnung der Emissionen aus Verbrennung fossiler Brennstoffe und der standortbasierten (sog. location-based) Emissionen der Kategorien Scope 1, Scope 2 und Scope 3 wurden die CO<sub>2</sub>e-Faktoren aus der GEMIS-Datenbank Version 5.1 angewandt. GEMIS (Globales Emissions-Modell integrierter Systeme) ist ein international anerkanntes Bilanzierungsmodell für Energie- und Stoffströme mit integrierter Datenbank. Das Bilanzierungsmodell berechnet für alle Prozesse und Szenarien sogenannte Lebenswege (life cycles), d. h., es berücksichtigt von der Primärenergie- bzw.

Rohstoffgewinnung bis zur Nutzenergie bzw. Stoffbereitstellung alle wesentlichen Schritte und bezieht auch den Hilfsenergie- und Materialaufwand zur Herstellung von Energieanlagen und Transportsystemen mit ein.

Vonovia hat keine THG-Emissionen, die regulierten Emissionshandelssystemen unterliegen.

Für die Ermittlung der Scope 2-Emissionen aus Fernwärme wurden versorgerspezifische Emissionsfaktoren (marktbezo-

gen) verwendet, wenn in qualifizierter Form vorliegend. Ansonsten wurden standortspezifische Emissionsfaktoren (standortbezogen) verwendet. Der Anteil der versorger-spezifischen Emissionsfaktoren beträgt im Geschäftsjahr 2024 62 % bezogen auf den Fernwärmebezug. Für die Ermittlung der Scope 2-Emissionen aus Stromverbräuchen (marktbezogen) wurde ein Emissionsfaktor von null verwendet, da für die entsprechenden Energiemengen Grünstrom verwendet wird. Der Grünstrom wurde 2024 zu 85 % über Herkunftsnachweise (Guarantees of Origin) und zu 15 % ein Power Purchase Agreement (PPA, Strom aus erneuerbarer Windenergie) abgedeckt.

In den angegebenen THG-Emissionen (Scope 1 und 2) sind alle vollkonsolidierten Gesellschaften enthalten. Emissionen aus Unternehmen, an denen Vonovia eine Minderheitsbeteiligung hält, sind im Einklang mit dem GHG Protocol der Kategorie Scope 3.15 „Investments“ zuzuordnen. Diese Kategorie wurde als nicht signifikant eingeordnet.

Die Scope 3-Treibhausgasemissionen wurden überwiegend auf Basis von Emissionsfaktoren aus anerkannten Datenbanken berechnet. Primärdaten von Lieferanten oder anderen Partnern in der Wertschöpfungskette wurden nicht verwendet.

Vonovia hat folgende Scope 3-Kategorien als **signifikant** definiert:

- > Scope 3.1 Eingekaufte Güter und Dienstleistungen: THG-Emissionen aus der Herstellung und dem Einbau der Baustoffe und Materialien für Instandhaltung, energetische Modernisierung, Wohnungsmodernisierung und Heizungstausch. Die THG-Emissionen werden anhand von Emissionsfaktoren berechnet, die durch externe Experten auf Basis typischer Maßnahmen verschiedener Unternehmen der Wohnungswirtschaft erstellt wurden. Die Emissionen wurden durch Multiplikation der entsprechenden Einheiten der durchgeführten Maßnahmen (modernisierte m<sup>2</sup> Wohnfläche) mit den jeweiligen Emissionsfaktoren ermittelt.
- > Scope 3.2 Kapitalgüter: THG-Emissionen aus der Herstellung der Baustoffe und Materialien, die für die in dem jeweiligen Geschäftsjahr fertiggestellten Neubauten verwendet wurden. Die THG-Emissionen werden anhand von Emissionsfaktoren basierend auf der Konstruktionsart der Gebäude ermittelt, welche im Rahmen einer umfassenden Lebenszyklusanalyse eines Musterhauses durch externe Experten erstellt wurde. Gesamtemissionen wurden ermittelt durch Multiplikation der fertiggestellten Bruttogeschossflächen mit den Emissionsfaktoren für die entsprechende Konstruktionsart.

> Scope 3.3 Brennstoff- und energiebezogene Emissionen (nicht Scope 1 und 2): THG-Emissionen aus der Vorkette der Energieträger, die nicht in Scope 1 und Scope 2 bilanziert wurden (z. B. für Förderung und Transport von Brennstoffen oder Produktion und Transport von Strom und Fernwärme) – sowohl für den Immobilienbestand im vollständigen Besitz als auch für Wohnungen, die sich im Besitz von Vonovia befinden und einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) angehören (deren Scope 1- und 2-Emissionen werden in Scope 3.13 bilanziert).

> Scope 3.11 Verwendung verkaufter Produkte: THG-Emissionen aus dem Betrieb der im betreffenden Geschäftsjahr verkauften neugebauten Wohneinheiten (Bereitstellung von Wärme und Warmwasser) über eine Lebensdauer von 50 Jahren (entsprechend der Empfehlung des Branchenverbands GdW). Über die Lebensdauer wird für die Energieträger Fernwärme und Strom ein Rückgang der THG-Intensität angenommen, der dem angenommenen Verlauf für den eigenen Bestand entspricht.

> Scope 3.13 Downstream geleaste Wirtschaftsgüter: THG-Emissionen aus der Erzeugung von Haushaltsstrom, welcher in den Wohnungen durch Mieter für elektrische Geräte verwendet wird (ausgenommen Alltagsstrom oder Strom, der für Wärme und Warmwasser erforderlich ist). Die entsprechenden Stromverbräuche werden auf Grundlage eines auf Branchenebene entwickelten Verfahrens geschätzt, da reale Daten dem Vermieter nicht zugänglich sind. Der Nutzerstrom für Gewerbeeinheiten wurden anhand von Durchschnittswerten für die Nutzungsarten hochgerechnet. Für die Emissionsberechnung wird der nationale Emissionsfaktor für Strom verwendet (standortbezogen). Außerdem THG-Emissionen, die durch die Wärme- und Warmwasserbereitstellung in Mieteinheiten entstehen, die sich im Besitz von Vonovia befinden und einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) angehören.

Als **nicht signifikant** wurden folgende Scope 3-Kategorien eingestuft:

- > Scope 3.4 Vorgelagerter Transport und Distribution: teilweise in Kategorien 3.1. und 3.2 enthalten, Emissionshöhe nicht wesentlich
- > Scope 3.5 Abfall: Emissionshöhe nicht wesentlich
- > Scope 3.6 Geschäftsreisen: Emissionshöhe nicht wesentlich
- > Scope 3.7 Pendeln der Mitarbeiter: Emissionshöhe nicht wesentlich
- > Scope 3.8 Angemietete oder geleaste Sachanlagen: nicht vorhanden
- > Scope 3.9 Nachgelagerter Transport und Distribution: Vonovia verkauft keine Produkte, die transportiert werden
- > Scope 3.10 Verarbeitung verkaufter Produkte: Vonovia verkauft keine Produkte, die weiterverarbeitet werden

- > Scope 3.12 End-of-life Treatment verkaufter Produkte: Emissionshöhe nicht wesentlich
- > Scope 3.14 Franchises: nicht vorhanden
- > Scope 3.15 Investment: Emissionshöhe nicht wesentlich

Vonovia betreibt und finanziert aktuell keine eigenen Projekte zum Abbau oder der Speicherung von Treibhausgasen und trägt nicht dazu in der vor- oder nachgelagerten Wertschöpfungskette bei. Derzeit prüfen wir, welche geeigneten Maßnahmen zukünftig umgesetzt werden, um Netto-Null-Emissionen zu erreichen.

Vonovia wendet kein internes CO<sub>2</sub>-Bepreisungssystem an. Extern gesetzlich vorgegebene CO<sub>2</sub>-Preise werden in den internen Wirtschaftlichkeitsberechnungen berücksichtigt.

### Treibhausgasintensität pro Nettoerlös

	2023			2024			% 2024/2023
	Fortgeführte Geschäfts- bereiche	Aufgegebene Geschäfts- bereiche	Insgesamt	Fortgeführte Geschäfts- bereiche	Aufgegebene Geschäfts- bereiche	Insgesamt	
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) pro Nettoerlös (t CO <sub>2</sub> e/€)	306	70	296	273	44	261	88,0 %
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) pro Nettoerlös (t CO <sub>2</sub> e/€)	295	70	285	267	44	256	89,6 %

### Nettoumsatzerlöse zur Berechnung der Treibhausgasintensität (Mio. €)

	2023			2024		
	Fortgeführte Geschäfts- bereiche	Aufgegebene Geschäfts- bereiche	Insgesamt	Fortgeführte Geschäfts- bereiche	Aufgegebene Geschäfts- bereiche	Insgesamt
Nettoumsatzerlöse, die zur Berechnung der Treibhausgasintensität verwendet werden	6.096	267	6.363	7.080	384	7.464
Nettoumsatzerlöse (sonstige)	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamt Nettoerlöse (im Abschluss)</b>	<b>6.096</b>	<b>267</b>	<b>6.363</b>	<b>7.080</b>	<b>384</b>	<b>7.464</b>

## ESRS S1 Arbeitskräfte des Unternehmens

### ESRS 2 SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

#### **Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen**

Im Rahmen unserer Wesentlichkeitsanalyse haben wir für das Thema Arbeitskräfte des Unternehmens **fünf wesentliche IROs** identifiziert:

- > Förderung der beruflichen Weiterentwicklung von Mitarbeitern
- > Unzufriedenheit bei Mitarbeitern durch Mangel an Mitbestimmung
- > Mitarbeiterzufriedenheit durch Mitbestimmung
- > Förderung von Diversität in der Belegschaft
- > Finanzielle Chance durch Arbeitgeberattraktivität

Um die Geschäftsstrategie und das -modell von Vonovia in allen Geschäftsfeldern (siehe diesbezüglich → **ESRS 2 SBM-1**) erfolgreich umzusetzen, bedarf es einer breit aufgestellten Belegschaft an ausgezeichnet qualifizierten Arbeitskräften.

Die tatsächlich **positive Auswirkung „Förderung der beruflichen Weiterentwicklung von Mitarbeitern“** betrifft den eigenen Geschäftsbereich und beinhaltet das Schaffen langfristiger Karriereperspektiven durch verschiedene Ausbildungs- und Berufslaufbahnen sowie Weiterqualifizierungsmöglichkeiten für die Arbeitskräfte von Vonovia. Gut qualifizierte Mitarbeiter sowohl im handwerklich-technischen als auch im kaufmännischen Bereich für unser Kerngeschäft der Bewirtschaftung und Vermietung sowie im Neu- und Umbau von Wohnimmobilien sind unabdingbar für unser Geschäftsmodell, insbesondere vor dem Hintergrund von Innovationen im Geschäftsbetrieb hinsichtlich der Energie- und Wärmewende und neuer regulatorischer Anforderungen. Hinzu kommen Schulungs- und Kompetenzanforderungen, die sich aus gesellschaftlichen Megatrends wie beispielsweise dem Neubau zur Linderung der Wohnungsknappheit, der Optimierung unserer Wohnbestände durch Modernisierung und dem altersgerechten Umbau sowie der notwendigen CO<sub>2</sub>-Reduktion im Immobilienbestand ergeben. Daher ergreifen wir kontinuierlich Maßnahmen, um die Weiterbildungsmöglichkeiten für unsere Mitarbeiter auszubauen und an neue Gegebenheiten anzupassen. Entsprechend hat Vonovia durch ihre Tätigkeiten einen wesentlichen Anteil an den positiven Auswirkungen. Diese Auswirkung steht in unmittelbarer Verbindung zu unserer Strategie. Wir haben daher ein umfangreiches Aus- und Weiterbildungskonzept als einen zentralen Baustein in unserer Personalstrategie verankert. Daraus resultiert zum einen ein Kompetenz- und Wissenszuwachs sowie ein Erfahrungsaustausch bei den Mitarbeitern, was ihnen mehr Aufstiegschancen ermöglicht. Zum anderen weisen

Mitarbeiter eine höhere Zufriedenheit und eine längere Betriebszugehörigkeit auf. Dies zählt insgesamt auf die Arbeitgeberattraktivität von Vonovia ein. Darüber hinaus profitieren unsere Kunden von einer verbesserten Servicequalität durch qualifiziertere Mitarbeiter. Derzeit erwarten wir einen kurzfristigen Einfluss auf unser Geschäftsmodell, unsere Strategie und unsere Wertschöpfungskette.

Die tatsächliche **negative bzw. positive Auswirkung „Unzufriedenheit bei Mitarbeitern durch Mangel an Mitbestimmung“** sowie **„Mitarbeiterzufriedenheit durch Mitbestimmung“** betreffen den eigenen Geschäftsbereich. Bestehen unzureichende Repräsentationskanäle oder im eingeschränkten Maße Feedbackformate für Mitarbeiter, werden Möglichkeiten der Mitarbeiterbeteiligung begrenzt und die Einflussnahme auf die eigenen Arbeitsbedingungen oder Arbeitnehmerrechte erschwert. Dies kann eine allgemeine Unzufriedenheit bei den Mitarbeitern und eine höhere Personalfluktuationsrate zur Folge haben und somit unser Geschäftsmodell im Kontext einer allgemeinen Knappheit an qualifizierten Arbeitskräften negativ beeinflussen. Andererseits haben zufriedene Mitarbeiter, die hinreichend Mitbestimmung im Unternehmen ausüben können, eine geringere Personalfluktuationsrate zur Folge. Die Bindung gut qualifizierter Mitarbeiter ist somit unabdingbar für unser Geschäftsmodell. Wenn der soziale Dialog in der Belegschaft sowie die allgemeine Information und Vertretung der Belegschaft im Hinblick auf Arbeitnehmerrechte durch Betriebsräte gestärkt und regelmäßig Befragungsformate umgesetzt werden, kann die Mitarbeiterzufriedenheit erhöht und einer Mitarbeiterfluktuation entgegengewirkt werden. Vonovia hat das Risiko einer drohenden Unzufriedenheit aufgrund mangelnder Mitbestimmungsmöglichkeiten in der eigenen Belegschaft sowie die darin liegende Bedeutung von Mitbestimmung in der eigenen Belegschaft erkannt. Daher wird Mitbestimmung als Thema in der übergreifenden Personalstrategie priorisiert und es werden diesbezüglich Möglichkeiten des sozialen Dialogs in den entsprechenden Betriebsratsstrukturen sowie in verschiedenen, jeweils jährlich wiederkehrenden, Feedbackformaten fest verankert. Entsprechend ergreifen wir kontinuierlich Maßnahmen, um unseren Mitarbeitern Mitbestimmungsmöglichkeiten zu gewähren und diese weiter auszubauen.

Einerseits können sich bei einer Unterschätzung bzw. einer zu geringen Förderung von Teilnehmungsformaten, Mitsprachemöglichkeiten sowie einer wertschätzenden und transparenten Feedbackkultur direkte Auswirkungen auf unsere Mitarbeiter, z. B. in Form einer geringeren Motivation und höheren Personalfluktuationsrate, ergeben. Andererseits können sich bei einem ausreichenden Angebot diverser Teilnehmungsformate und Mitsprachemöglichkeiten sowie einer wertschätzenden und transparenten Feedbackkultur direkte Auswirkungen auf unsere Mitarbeiter, z. B. in Form einer gesteigerten Motivation und Effizienz, ergeben. Entspre-



chend hat Vonovia durch ihre Tätigkeiten einen wesentlichen Anteil an den negativen als auch positiven Auswirkungen einer resultierenden Unzufriedenheit bzw. Zufriedenheit von unseren Mitarbeitern. Diese Auswirkung in eine jeweilige Richtung kann sich entweder aus den mangelnden oder andererseits ausreichend vorhandenen Mitbestimmungsmöglichkeiten bei Vonovia ergeben. Die negativen sowie die positiven Auswirkungen stehen in unmittelbarer Verbindung zu unserer Strategie, da sie durch die feste Verankerung unserer Betriebsratsstrukturen sowie die Fokussierung auf die Mitarbeiterbindung als wichtigen Baustein direkt in unserer Personalstrategie integriert sind. Durch diese sowie durch entsprechende Maßnahmen zur Gewährung von Mitbestimmungsmöglichkeiten und -formaten für unsere Mitarbeiter kann die Mitarbeiterzufriedenheit mit beeinflusst werden. Derzeit erwarten wir sowohl für die positive als auch die negative Auswirkung einen kurzfristigen Einfluss auf unser Geschäftsmodell, unsere Strategie und unsere Wertschöpfungskette.

Die tatsächliche **positive Auswirkung „Förderung von Diversität in der Belegschaft“** betrifft den eigenen Geschäftsbereich. Wir beschäftigen Mitarbeiter unterschiedlicher Berufs- und Altersgruppen, Betriebszugehörigkeiten, sexueller Orientierung, Zugehörigkeit, Herkunft, Religion sowie mit oder ohne Behinderung. Daher verstehen wir Diversität als einen wichtigen Bestandteil unserer Unternehmenskultur und haben sie fest in unser Unternehmensleitbild integriert. Die vielseitigen Geschäftsbereiche von Vonovia in unterschiedlichen Ländern und urbanen Gebieten erfordern daher eine sowohl fachlich als auch persönlich vielseitige Belegschaft und ein umfangreiches Diversitätsmanagement. Die Förderung ebendieser ist somit unabdingbar für unser Geschäftsmodell. Entsprechend ergreifen wir kontinuierlich Maßnahmen, beispielsweise zur Sicherstellung von gleichem Lohn für gleiche Arbeit, um Vielfalt und Chancengleichheit zu fördern. Diversität bedingt daher unseren Unternehmenserfolg mit und findet seit Ende des vorherigen Geschäftsjahres sowie im aktuellen Geschäftsjahr als eigenständige Komponente in der Personalstrategie noch stärker Berücksichtigung. Durch die proaktive Förderung einer diskriminierungsfreien Unternehmenskultur, interne Zielvorgaben im Bereich Diversität und die öffentliche Kommunikation von diesbezüglichen Aktionen und Maßnahmen ergeben sich direkte Auswirkungen auf unsere Mitarbeiter, z. B. in Form eines positiven Team- und Unternehmensklimas. Daraus resultiert eine größere Zufriedenheit der Mitarbeiter sowie eine stärkere Identifikation mit der Arbeitgebermarke und eine geringere Personalfluktuation. Die Förderung von Diversität sowie die Positionierung als attraktive Arbeitgeberin werden perspektivisch mit steigendem Fachkräftemangel weiter an Bedeutung zunehmen, da sie eng mit der Fortführung unseres Bewirtschaftungsgeschäfts und der damit zusammenhängenden Servicequalität verknüpft sind. Insofern zahlen unsere

Personalstrategie und die diesbezüglichen Maßnahmen unmittelbar auf die Förderung von Diversität in der Belegschaft und übergeordnet auf eine stärkere Unternehmensbindung ein. Die positive Auswirkung steht somit in unmittelbarer Verbindung zu unserer Geschäftsstrategie und die daraus abgeleiteten Maßnahmen sind wiederum explizit in unserer Personalstrategie integriert. Entsprechend hat Vonovia durch ihre Maßnahmen zur Diversitätsförderung einen wesentlichen Anteil an dieser positiven Auswirkung. Derzeit erwarten wir einen kurzfristigen Einfluss auf unser Geschäftsmodell, unsere Strategie und unsere Wertschöpfungskette.

Aus den oben beschriebenen Auswirkungen ergibt sich bei Umsetzung einer erfolgreichen Personalstrategie die wesentliche **finanzielle Chance durch Arbeitgeberattraktivität**. Diese spiegelt sich u. a. in geringeren Transaktionskosten durch Personalfluktuation und langfristigem Halten bestehender Mitarbeiter wider. Eine höhere Arbeitgeberattraktivität kann sich vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels wiederum positiv bei der Umsetzung der eigenen Geschäftsstrategie und der Weiterentwicklung innovativer Geschäftsmodelle auswirken.

Unsere finanzielle Chance durch Arbeitgeberattraktivität betrifft den eigenen Geschäftsbereich. Durch die langfristige Sicherung von Arbeitsplätzen sowie die Schaffung fairer Arbeitsbedingungen zeichnet sich Vonovia als eine attraktive Arbeitgeberin aus. Eine Positionierung als attraktive Arbeitgeberin bedeutet, dass es uns in der Konkurrenz mit anderen Unternehmen auf dem Arbeitsmarkt gelingt, Mitarbeiter an uns zu binden. Gleichzeitig kann sich eine differenzierte und effiziente Recruitingstrategie sowie Maßnahmen zur Stärkung der Arbeitgebermarke und Reputation positiv auf die Gewinnung von neuen qualifizierten Mitarbeitern auswirken. Dies kann den Professionalisierungsgrad und das Innovationspotenzial in der Belegschaft steigern, die Servicequalität verbessern und somit eine höhere Kundenzufriedenheit erzielen. Mit dieser finanziellen Chance gehen wiederum größere Umsatzerwartungen einher. Durch die oben genannten Maßnahmen kann Vonovia mittels einer Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit und Bindung dieser an das Unternehmen zu einer reduzierten Personalfluktuation und auf diese Weise zu einer Reduktion von Transaktionskosten beitragen. Durch die zusätzliche Gewinnung von neuen qualifizierten Fachkräften kann Vonovia zudem die eigene Innovations- und Wettbewerbsfähigkeit steigern. Folglich erwarten wir einen positiven Einfluss auf unsere Finanzlage, Ertragslage und Zahlungsströme. Indem unseren Kunden auch zukünftig erfolgreich moderne und zielgruppengerechte Serviceleistungen sowie bezahlbarer und klimafreundlicher Wohnraum angeboten werden können, trägt dies mittelfristig zu einem stabilen organischen Geschäftswachstum von Vonovia bei. Für kurzfristige positive finanzielle Effekte im Berichtsjahr bzw. im folgenden

Berichtsjahr ist der Betrachtungszeitraum zu kurz, als dass sich durch die Steigerung der Arbeitgeberattraktivität wesentliche positive finanzielle Effekte auf die Finanzlage von Vonovia verzeichnen lassen.

Wesentliche Änderungen unserer Maßnahmen im Umgang mit unseren wesentlichen Auswirkungen oder unserer wesentlichen Chance gab es im Geschäftsjahr nicht und sind derzeit nicht beabsichtigt.

### Resilienz des Geschäftsmodells

Zur Einschätzung der **Widerstandsfähigkeit** unseres Geschäftsmodells in Bezug auf die Fähigkeit, die wesentliche Auswirkung des Fachkräftemangels auf die Geschäftstätigkeit von Vonovia mittels Steigerung unserer Arbeitgeberattraktivität zu bewältigen, überwachen wir regelmäßig, im jährlich wechselnden Turnus mittels Teil- und Vollbefragungen in der Belegschaft, die Entwicklung unserer steuerungsrelevanten Kennzahl der „Mitarbeiterzufriedenheit“ als Teil-Indikator des SPI (für mehr Details zum Modell des SPI siehe → **ESRS 2 GOV-3** und zu den Zielen siehe → **S1-5**). Die Entwicklung der Kennzahl zeigt, dass unsere Mitarbeiterzufriedenheit sich auf einem konstanten Niveau bewegt (für Details zur Entwicklung der SPI-Indikatoren siehe → **S1-5**). Im Rahmen der halbjährlich durchgeführten Analyse unserer Unternehmensrisiken durch das Risikomanagement wird mit Blick auf die eigene Belegschaft der Fachkräftemangel als ein Risiko geführt, welches derzeit in der Schadenshöhe jedoch als gering und für welches die Eintrittswahrscheinlichkeit ebenfalls als gering eingeschätzt wird. Somit können wir schlussfolgern, dass unsere derzeitigen Maßnahmen die Resilienz unseres Geschäftsmodells bezogen auf die Belegschaft stärken und dafür Sorge tragen, dass sich keine wesentlichen Risiken für unser Geschäftsmodell ergeben.

### Zielgruppenbezug

Alle Personen in der Belegschaft von Vonovia, die von wesentlichen Auswirkungen des Unternehmens betroffen sein können, fallen unter die in gemäß dem → **ESRS 2** vorgenommenen Angaben und werden somit davon miterfasst. Dies schließt sowohl die fortgeführten Geschäftsbereiche als auch den nicht fortgeführten Geschäftsbereich Pflege ein.

Die Arbeitskräfte von Vonovia können in zwei Kategorien eingeteilt werden: **Arbeitskräfte im handwerklich-technischen und Arbeitskräfte im kaufmännisch-administrativen Bereich**. Bei der Betrachtung der durch die als wesentlich identifizierten Auswirkungen betroffenen Belegschaft werden ausschließlich bei Vonovia angestellte Beschäftigte herangezogen. Selbstständige, nicht angestellte sowie von Drittunternehmen zur Verfügung gestellte Arbeitnehmer können im Kerngeschäft von Vonovia in Deutschland sowohl im kaufmännisch-administrativen als auch im handwerklich-technischen Bereich eingebunden sein. Jedoch sind unsere aus den Auswirkungen resultierenden strategischen Konzepte

und Maßnahmen in erster Linie auf unsere internen, bei Vonovia direkt angestellten Mitarbeiter anwendbar. Diese lassen sich aufgrund ihres festen Arbeitsvertrags mit Vonovia rechtlich bindend unseren geltenden Beschäftigungsvereinbarungen und -bedingungen unterordnen und haben Zugang zu unserer betrieblichen Nutzerinfrastruktur.

Die beschriebenen Auswirkungen resultieren einerseits aus dem allgemeinen Fachkräftemangel, andererseits aus der potenziell nicht ausreichenden Gleichbehandlung und betreffen die beiden Beschäftigtengruppen wie folgt: Zentrale Aufgaben in unserer Wertschöpfungskette – von Hausmeistertätigkeiten über die Grünflächenpflege bis zur Durchführung von Modernisierungsleistungen – werden größtenteils mit eigenen **Arbeitskräften aus dem technischen und handwerklichen Bereich** ausgeführt. Industrieübergreifend zeichnet sich der Trend ab, dass immer weniger junge Menschen eine Ausbildung oder einen Beruf im handwerklichen Bereich wählen. Dieser Trend wirkt sich u. a. auch auf jene Gewerke in Form des Fachkräfteschwunds aus, die im Bau- und Modernisierungssektor tätig sind. Trotz einer gezielten Insourcing-Strategie, die die Verfügbarkeit von handwerklich-technischen Arbeitskräften an den Baustellen sicherstellen soll, zeigt der Fachkräftemangel deutliche Auswirkungen auf das Recruiting von Nachwuchskräften in handwerklichen Berufszweigen bei Vonovia. Laut Microzensus werden bis 2036 ca. 30 % der noch 2021 erwerbsfähigen Bevölkerung das Renteneintrittsalter überschritten haben. Aufgrund dessen können wir Qualitätseinschränkungen unserer Leistungen sowie steigende Arbeitsbelastungen und daraus resultierende Unzufriedenheit und Abwanderung von Mitarbeitern nur abwenden, indem es uns gelingt, uns als attraktive Arbeitgeberin zu positionieren. Dies erreichen wir, indem wir motivierte Potenzialträger systematisch ansprechen und sie durch gezielte Maßnahmen für eine Tätigkeit bei Vonovia begeistern. Dabei werden interne Potenzialträger im jährlichen Bewertungsprozess durch die Führungskraft identifiziert (Jahresgespräch inklusive Leistungs- und Potenzialeinschätzung). Nach Validierung der Einschätzungen in den Personalklausuren werden anschließend ausgewählte Mitarbeiter beispielsweise zu Programmen wie dem Female-Leadership-Programm eingeladen.

Unsere **kaufmännisch-administrativen Mitarbeiter** sind insbesondere in der Verwaltung, im Kundenservice und im Portfoliomanagement in unseren regionalen Geschäftsbereichen tätig. Da ein wichtiger Fokus auf einem schnellen und zuverlässigen Kundenservice liegt, betreiben wir eigene Kundenservicecenter in Essen, Dresden und Berlin, wo von über 1.000 Mitarbeitern täglich und in mehreren Sprachen die Anliegen unserer Kunden bearbeitet werden. Diese Tätigkeitsbereiche sind ebenfalls vom demografischen Wandel betroffen, sodass auch in diesen in Zukunft mit einem Mangel an qualifizierten Fachkräften zu rechnen ist.

Die identifizierte wesentliche negative Auswirkung „Unzufriedenheit bei Mitarbeitern durch Mangel an Mitbestimmung“ kann sowohl systemisch als auch unternehmensspezifisch bedingt sein.

- > **Systemisch:** Ein systemisch bedingter Mangel an Mitbestimmung und eine daraus resultierende Unzufriedenheit kann dadurch bedingt sein, dass gesetzliche Vorgaben zur Interessenvertretung bzw. zur Durchsetzung von Arbeitnehmerrechten begrenzt sind und daher keine zufriedenstellende Mitgestaltung der Arbeitsbedingungen für die eigenen Mitarbeiter im Unternehmen herbeigeführt wird.
- > **Individuell:** Unterschätzung der Mitarbeiterperspektive seitens der direkt vorgelagerten Führungsebene oder der Führung des Gesamtkonzerns sowie Depriorisierung von Belangen von eigenen Arbeitskräften in der Geschäftstätigkeit des Gesamtkonzerns (darunter z.B. mögliche Nichtbeachtung der Vereinigungs- und Koalitionsfreiheit sowie potenziell mangelhafte Feedbackkultur bezüglich der Arbeitsbedingungen im Gesamtkonzern oder einer Teilgesellschaft).

Die positive Auswirkung der **Förderung der beruflichen Weiterentwicklung** von Mitarbeitern resultiert aus der Schaffung neuer Arbeitsplätze, Berufszweige und Ausbildungslaufbahnen durch Innovationen im Geschäftsbetrieb (Energie- und Wärmewende) sowie aus strategischen Kooperationen und Partnerschaften zur Anwerbung neuer Talente und Auszubildender. Diese Tätigkeiten betreffen insbesondere den handwerklich-technischen Bereich, beispielsweise die Installation von Photovoltaik-Anlagen, der Ausbau des Energiegeschäfts sowie die Energie- und Gebäudetechnik, aber auch die kaufmännischen Arbeitskräfte. In Bezug auf die kaufmännischen Arbeitskräfte müssen beispielsweise neue Positionen in den Bereichen Nachhaltigkeit und Berichterstattung, Disposition von Wohnungsmodernisierungen sowie Kreislauf- und Abfallwirtschaft geschaffen und Mitarbeiter entsprechend angeworben oder weiterentwickelt werden. Zugleich sehen wir uns in der Verantwortung, unseren Nachwuchs in den verschiedensten Berufszweigen bestmöglich auf das bevorstehende Erwerbsleben vorzubereiten und gleichzeitig für den Verbleib im Unternehmen zu begeistern.

Die **Diversität** unserer Arbeitskräfte wird durch die überregionale Verwaltung, Bewirtschaftung sowie den Neu- und Umbau von Immobilien in verschiedenen Regionen Deutschlands, Österreichs und Schwedens begünstigt. Die Gesamtheit der verschiedenen Berufszweige bei Vonovia und der dazugehörigen Arbeitskräfte repräsentiert eine große Bandbreite an unterschiedlichsten sozialen, ökonomischen, kulturellen und ethnischen Hintergründen sowie religiösen, geschlechtlichen und politischen Identitäten, die Vonovia durch eine offene und tolerante Unternehmenskultur weiter

fördert. Um diese gemeinsame Kultur der Vielfalt weiter auszubauen, berücksichtigen wir Diversitätskriterien auch bei der Rekrutierung neuer Mitarbeiter. Gleichzeitig kommunizieren wir unsere Maßnahmen zur Unterstützung von Diversität öffentlich. Diese Auswirkung betrifft die gesamten Arbeitskräfte von Vonovia, wobei das handwerklich-technische Segment überwiegend männliche Mitarbeiter umfasst. Die Erlangung einer ausgewogeneren Geschlechterverteilung – insbesondere, aber nicht ausschließlich in den technischen Berufszweigen – ist daher als eine Teilkomponente in der Personalstrategie von Vonovia verankert.

Als weitere positive Auswirkung hat Vonovia die **Mitarbeiterzufriedenheit durch Mitbestimmung** ermittelt. Generell ergeben sich für Vonovia aus den wachsenden gesellschaftlichen und kapitalmarktseitigen Anforderungen an Unternehmen bezüglich Mitarbeiterbeteiligung komplexere Anforderungen bzw. Bedarfe der Arbeitskräfte. Der Bedarf umfangreicherer Mitbestimmungsmöglichkeiten ergibt sich außerdem aufgrund wachsender Wettbewerbsanforderungen bei der Rekrutierung von Fachkräften (Arbeitnehmermarkt). Um diese Anforderungen zu erfüllen und auf unsere Personalstrategie des Haltens und Bindens von Mitarbeitern einzuzahlen, welche nur durch eine hohe Zufriedenheit der Mitarbeiter Erfolg bringen kann, bietet Vonovia diverse Beteiligungsformate und Mitsprachemöglichkeiten an und fördert eine wertschätzende und transparente Feedbackkultur.

Die verschiedenen Aktivitäten in den Geschäftsbereichen von Vonovia – etwa die Modernisierungs-, Entwicklungs- und Bautätigkeiten, die technische Erneuerung der Energie- und Wärmeversorgung, aber auch das Segment Pflege – unterliegen der branchenübergreifenden Herausforderung des Fachkräftemangels. Gleichzeitig können vorgelagert steigende Kosten für Materialien und Rohstoffe, die im Bau- und Modernisierungsgewerbe dringend erforderlich sind, gestörte Lieferketten, eine eingetrübte Förderkulisse oder langwierige Genehmigungs- und Projektverfahren für Bauvorhaben Faktoren darstellen, die sich hemmend bzw. negativ auf die Arbeitsbedingungen wie z. B. die Vergütung, das Angebot von Sozialleistungen, die Beschäftigungssicherheit sowie das allgemeine Arbeitsklima von Mitarbeitern auswirken können. Die Sicherstellung der bestehenden Beschäftigungsverhältnisse mit einer in der Branche konkurrenzfähigen, angemessenen Entlohnung der Arbeitskräfte und die Schaffung eines positiven Arbeitsklimas, u. a. durch eine offene Feedbackkultur und die Gewährung von Mitbestimmungsmöglichkeiten, können dabei eine wesentliche finanzielle Chance für das Unternehmen mit sich bringen: Effektive **Maßnahmen zur Steigerung der Arbeitgeberattraktivität** (u. a. durch Weiterbildungs- und Qualifizierungsformate, Maßnahmen zur Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben sowie eine transparente Vergütungspolitik und zeitgemäße Sozialleistungen für Mitarbeiter) haben das Potenzial, bestehende Mitarbeiter langfristig an das

Unternehmen zu binden und den Erfolg unserer Recruitingstrategie hinsichtlich potenzieller Mitarbeiter weiter zu steigern und gleichzeitig das Innovationspotenzial im Unternehmen nachhaltig zu fördern. Dies zahlt auf die Entwicklung einer zukunftsgerichteten, robusten Personalstrategie ein, mit der für die oben genannten Risiken ein nachhaltiger Umgang entwickelt werden kann.

Im Rahmen der **Übergangspläne zur Verringerung der negativen Auswirkungen auf die Umwelt** und zur Verwirklichung umweltfreundlicher und treibhausgasneutraler Tätigkeiten ergibt sich die Chance neuer Berufs- bzw. Ausbildungs-, Tätigkeits- und Weiterbildungsfelder für die Arbeitskräfte von Vonovia. Unsere Maßnahmen zur Erreichung eines treibhausgasneutralen Gebäudebestands bis zum Jahr 2045 beinhalten u. a. die Sanierung der Gebäudestrukturen/-hüllen sowie die Installation von Photovoltaik-Anlagen und Wärmepumpen, welche im handwerklich-technischen Bereich die Notwendigkeit entsprechender Fachkenntnisse zur Installation und Wartung mit sich bringen. Auch in den kaufmännischen Segmenten sind z. B. Fachkenntnisse in den Bereichen Nachhaltigkeitsstrategie, Innovationsmanagement, Digitalisierung, Arbeitssicherheit sowie im Personalwesen notwendig, die ebenfalls entsprechende Veränderungen bestehender Berufsbilder und die Schaffung neuer Funktionen bedingen.

Die Übergangspläne könnten jedoch durch die Arbeit mit oder an neuen Technologien Auswirkungen hinsichtlich eines erhöhten Gefährdungspotenzials für die entsprechenden Mitarbeiter mit sich bringen. Ambitionierte Übergangspläne in Kombination mit einem Mangel an Fachkräften in den betroffenen Bereichen können außerdem eine zu hohe Arbeitsbelastung der Mitarbeiter in diesen Bereichen zur Folge haben.

In einer neuen Fassung unserer [Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte](#), die im Frühjahr 2024 vom zuständigen Bereich Compliance freigegeben wurde und in Kraft getreten ist, unterstreichen wir ausdrücklich die Relevanz weltweiter Menschenrechtsstandards. Die Erklärung gilt auch für unsere Tochterunternehmen. Zwangs- und Kinderarbeit werden von uns und allen unseren Partnern unter keinen Umständen geduldet. Auch achten wir die gesetzlichen Rahmenwerke in Deutschland, Österreich und Schweden und integrieren etwaige Änderungen in unsere Prozesse. Nicht zuletzt stellt unser [Code of Conduct](#) eine klare Leitlinie für unsere Arbeit dar.

Wir streben volle Transparenz in Bezug auf die Einhaltung der Menschenrechte und aller relevanten Standards in unserer gesamten Lieferkette an. Auch unsere Stakeholder erwarten diese Transparenz zunehmend – von der Rohstoffgewinnung bis zum Vertrieb. Daher verpflichten wir externe

Partner und Dienstleister dazu, die folgenden Anforderungen zu berücksichtigen:

- > [Geschäftspartnerkodex](#),
- > Allgemeine Einkaufsbedingungen,
- > Allgemeine Vertragsbedingungen der Vonovia SE für Bauleistungen,
- > Allgemeine Vertragsbedingungen für Planungsleistungen sowie
- > Einzelvertragliche Vereinbarungen im Rahmen eines strukturierten Lieferantenmanagements.

Es ist im Kontext der oben genannten gesetzlichen Rahmenbedingungen und Vorkehrungen weder an einem unserer Geschäftsstandorte in Deutschland, Österreich und Schweden noch in einem Tätigkeitsbereich unserer Wertschöpfungskette ein Fall von Zwangsarbeit oder Kinderarbeit bekannt geworden. Wir gehen in Anbetracht der getroffenen Präventionsmaßnahmen nicht von einem erhöhten Risiko für Zwangsarbeit und Kinderarbeit aus.

Als wesentliche negative Auswirkung hat Vonovia die **Unzufriedenheit bei Mitarbeitern durch den Mangel an Mitbestimmung** identifiziert. Als besonders gefährdete Personengruppe innerhalb des Unternehmens wurden die Arbeitskräfte des Segments Pflege identifiziert, weil diese Mitarbeiter nicht von der jährlichen Umfrage zur Mitarbeiterzufriedenheit erfasst werden.

Vonovia hat lediglich eine wesentliche Chance (und kein wesentliches Risiko) identifiziert: die finanzielle Chance zur **Positionierung als attraktive Arbeitgeberin**. Diese betrifft keine bestimmte Personengruppe innerhalb der Arbeitskräfte von Vonovia, sondern stellt eine finanzielle Chance für das Unternehmen im Zusammenhang mit den gesamten Arbeitskräften dar. Die Folge des Fachkräftemangels, die sich unmittelbar aus einer fehlenden Arbeitgeberattraktivität ergeben kann, hängt ebenfalls nicht von einer bestimmten Personengruppe ab, sondern betrifft aufgrund der systematischen Verbreitung über alle Branchen und Berufsfelder hinweg die gesamten Arbeitskräfte von Vonovia.

### [S1-1 – Konzepte im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens](#)

#### **Arbeitsbedingungen (Fachkräftemangel)**

Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse hat Vonovia bezüglich der Themen „Fachkräftemangel“ und „Gleichbehandlung“ wesentliche Auswirkungen und eine finanzielle Chance identifiziert. Beide Sub-Themen sind in unsere langfristige ausgelegte Personalstrategie eingebettet und werden von dieser adressiert. Diese flankiert die neue Geschäftsstrategie von Vonovia, die darauf abzielt, moderne, kundenorientierte Produkte und Dienstleistungen anzubieten. Dies wird

realisiert durch ein zukunftsfähiges HR-Management, welches im Unternehmen implementiert werden soll.

Vonovia sieht eine wesentliche finanzielle Chance im Erreichen einer hohen **Attraktivität als Arbeitgeberin**, um dem vorherrschenden **Fachkräftemangel zu begegnen**. Diese Chance hängt unmittelbar mit den wesentlichen Auswirkungen „Förderung der beruflichen Weiterentwicklung von Mitarbeitern“ und „Mitarbeiter(un-)zufriedenheit durch (fehlende) Mitbestimmung“ zusammen. Eine diesbezügliche Unzufriedenheit kann aufgrund unzureichender Repräsentationskanäle/-möglichkeiten wie z. B. Betriebsrats- und Arbeitnehmervertreterstrukturen für Mitarbeiter sowie aufgrund von eingeschränkten Feedback- und Mitgestaltungsmöglichkeiten (Anhörung und Mitbestimmung) entstehen. Hieraus können Risiken im Bereich Arbeitsbedingungen, wie z. B. nicht angemessene Entlohnung bzw. Vergütungsbedingungen, Überbelastung der Mitarbeiter aufgrund von unflexiblen Arbeitszeitregelungen oder bedingter Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben, resultieren. Diese Auswirkungen können schlussendlich eine verminderte Attraktivität als Arbeitgeberin zur Folge haben, die wiederum zur erhöhten Mitarbeiterfluktuation bzw. erschwerter Neugewinnung von Mitarbeitern und somit zu einer weiteren Verstärkung der negativen Auswirkungen des Fachkräftemangels führen können.

Unsere **Personalstrategie** greift diese identifizierten Auswirkungen sowie die Chance durch ihre verschiedenen Teilkomponenten entsprechend auf. Sie wurde auf Vorstandsebene verabschiedet und wird zentral seitens des Bereichs HR konzernweit implementiert, überwacht und gesteuert. Dies inkludiert alle fortgeführten Geschäftsbereiche, inklusive Pflege, sowie die Geschäftsbereiche in Österreich und Schweden. Übergeordnete Ziele dieser Strategie sind die langfristige Sicherung des Geschäftserfolgs sowie damit zusammenhängender Arbeitsplätze und damit einhergehend eine langfristige Gewinnung sowie Bindung von qualifizierten Arbeitskräften an Vonovia. Die Verankerung dieses übergreifenden strategischen Konzepts für den Bereich HR in unsere Unternehmenssteuerung erfolgt über den **SPI**, in den die zwei **Teil-Indikatoren der Mitarbeiterzufriedenheit sowie des Anteils von Frauen in Führungspositionen, auf erster und zweiter Ebene unterhalb des Vorstands**, einfließen. Bezüglich einer detaillierten Erläuterung des SPI sowie die Zielverfolgung wird auf → **ESRS 2 GOV-3** sowie → **S1-4** und → **S1-5** verwiesen. Um diese Ziele zu erreichen, begegnen wir dem Fachkräftemangel und dem demografischen Wandel mittels **Recruiting**, gezielter Personalbedarfsplanung sowie Insourcing von Fachkräften im handwerklich-technischen Bereich. Teil unseres Konzepts ist außerdem das **Entwickeln und Halten qualifizierter Fachkräfte und Mitarbeiter (Talent Management)**. Gleichzeitig arbeiten wir an der **Organisationsentwicklung** und der Verankerung einer **innovativen, offenen und dynamischen Unternehmenskultur**.

Vorgesehen sind kurz-, mittel- und langfristige Umsetzungs- und Managementphasen, die durch einen übergreifenden internen Strategieprozess flankiert in einen Steuerungskreis auf Vorstands- und Aufsichtsratsebene eingebettet sind und von diesem sowie vom Bereich HR hinsichtlich seines Fortschritts überwacht werden. So soll die neue Geschäftsstrategie von Vonovia durch entsprechende strategische HR-Bausteine durch drei parallel laufende „Horizonte“ flankiert werden: Zunächst werden unmittelbare Bedarfe, wie z. B. Vergütungs- und Recruitingthemen, sowie das Thema Gleichstellung und Chancengleichheit priorisiert und bearbeitet (1. Horizont). Weiterhin soll mittelfristig schrittweise die Stärkung der Arbeitgebermarke bzw. das Employer Branding auf die Personalbedarfsplanung angepasst, das Talent- und Performance-Management ausgerollt sowie bestehende Mitarbeiter in diesem Kontext noch gezielter auf ihren individuellen Karrierepfaden weiterqualifiziert, begleitet und entwickelt werden (2. Horizont). Außerdem sollen durch strategisches Recruiting weitere qualifizierte Fachkräfte für neue Rollen im Kerngeschäft, wie z. B. in den Geschäftsbereichen Einkauf, Vertrieb, Modernisierung und Development, gewonnen werden, um die Wachstumsstrategie von Vonovia HR-seitig zu unterstützen (3. Horizont). Langfristig stehen die Weiterentwicklung und festere Verankerung führungs- und unternehmenskulturfördernder Aspekte, insbesondere der Förderung von Geschlechter- und Chancengleichheit im Unternehmen, sowie die Verbindung dieser mit Leadership-Konzepten im Fokus unserer HR-Strategie.

Die HR-Strategie wird im Rahmen des Steuerungskreises sowie in den entsprechenden Umsetzungsphasen auf Managementebene vorgestellt und zur Verfügung gestellt. Die zuständigen Führungskräfte sind mit der Umsetzung der aus den genannten strategischen Bausteinen abgeleiteten Maßnahmen in ihren Geschäftsbereichen beauftragt. Zusätzlich werden betroffene Mitarbeiter vor der Implementierung im Rahmen von regelmäßig stattfindenden Betriebsratsversammlungen sowie in den zur Verfügung stehenden Informationskanälen, wie z. B. Intranet und Vorstands-E-Mails, über relevante strategische Entwicklungen, Veränderungen und Neuerungen im Rahmen ihrer Arbeitsverhältnisse informiert.

### **Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle**

Als Grundlage für die wesentliche positive Auswirkung und die damit verknüpfte Strategie zur Förderung von Diversität der Arbeitskräfte des Unternehmens verwendet Vonovia den **Code of Conduct** als zentrale Richtlinie für ein werte- und regelkonformes Verhalten im Vonovia Konzern. Der Code of Conduct regelt Aspekte wie Verhalten, Korruptionsprävention, Interessenkonflikte, Informations- und Datenschutz, Diskriminierung, Umweltschutz und Schutz des Unternehmenseigentums. Er gilt für alle Arbeitskräfte von Vonovia in Deutschland und wurde auch in Österreich und Schweden,



modifiziert um landes- und organisationspezifische Unterschiede, übernommen. Die korrekte Umsetzung der Konzernrichtlinie wird risikobasiert von der Internen Revision überprüft. Darüber hinaus werden entsprechende Hinweise bezüglich der Nichtentsprechung (etwa in mutmaßlichen Fällen von Diskriminierung oder Gewalt am Arbeitsplatz) über die entsprechenden Hinweisgeberkanäle (siehe → S1-3) gemeldet und bei Bestätigung des Sachverhalts basierend auf formalisierten Prozessen geahndet. Der Inhalt und dessen bestimmte Teildimensionen – insbesondere im Bereich der Vorbeugung von diskriminierendem oder gewaltvollem Verhalten am Arbeitsplatz – wird im Rahmen einer verpflichtenden Schulung für alle Mitarbeiter, Führungskräfte und Vorstandsmitglieder zugänglich gemacht. Unsere etablierten Beschwerde- und Meldemechanismen sorgen für eine konsequente Verfolgung und Ahndung von Verstößen gegen den → **Code of Conduct** und tragen somit zur Eindämmung und Bekämpfung von auftretenden Fällen im Bereich der Diskriminierung bei. Die operative Verantwortung für die Umsetzung, Überwachung und Weiterentwicklung dieses Konzepts teilen sich die Fachbereiche Personal, Recht, Compliance, Unternehmenskommunikation sowie Revision. Die übergeordnete Verantwortung liegt beim Vorstand.

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 passen wir den sich verändernden Rahmenbedingungen anlassbezogen und nach Bedarf weiter 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 [Grundsatzserklärung 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 (IAO), 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 unseren Arbeitskräften – 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.

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.

Um identifizierte Risiken zu Themen wie faire Arbeitsbedingungen (angemessener Lohn und soziale Absicherung), Freiheit zur Vereinigung oder Anti-Diskriminierung und Gleichbehandlung zu adressieren, entwickeln wir Maßnahmen, die wir regelmäßig auf Angemessenheit und Wirksamkeit prüfen. Im Rahmen des 2023 in Kraft getretenen Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes (LKSG) haben wir im Vorjahr einen Auftaktworkshop für Mitarbeiter des Bereichs Einkauf durchgeführt. Darüber hinaus haben wir 2023 ein E-Learning eingeführt, um unsere Mitarbeiter für unsere menschenrechtliche Sorgfaltspflicht zu sensibilisieren. Dieses war auch im Berichtsjahr für alle unsere Mitarbeiter mit Zugang zur Vonovia Akademie frei zugänglich. Um Transparenz über Aktivitäten in der Lieferkette und den Austausch mit unseren Geschäftspartnern weiter zu stärken, haben wir 2023 eine umfassende Lieferantenbefragung initiiert, die im Berichtsjahr erneut angestoßen und aus der entsprechende Folgemaßnahmen abgeleitet wurden. U. a. über das Postfach [humanrights@vonovia.de](mailto:humanrights@vonovia.de) beantworten wir menschenrechtsbezogene Fragen unserer Geschäftspartner.

Vonovia hat unterschiedliche Verfahren eingerichtet, um Hinweise auf mögliche Missstände (wie z. B. Menschenrechtsverletzungen) von intern sowie extern, auch anonym, zu ermöglichen. Hinweise auf Verstöße gegen die Einhaltung der Menschenrechte im eigenen Geschäftsbereich oder in der Lieferkette, die uns über die verschiedenen **Meldekanäle** (siehe hierzu → S1-3) erreichen, prüfen wir gründlich.

Aufgrund der Geschäftstätigkeit von Vonovia an geografischen Standorten (Deutschland, Österreich und Schweden), in denen Kinderarbeit, Menschenhandel sowie Zwangsarbeit gesetzlich verboten sind und unter Strafe stehen, werden diese Themen im Rahmen einer Due Diligence-Analyse als

geringe Risiken für das Unternehmen eingeschätzt. Folglich stehen diese Themen nicht im Hauptfokus der Personalstrategie von Vonovia. Vonovia hält die gesetzlichen Vorschriften in den jeweiligen Geschäftsgebieten strikt ein und schließt diese Formen der Menschenrechtsverletzung durch entsprechende Konzernrichtlinien ausdrücklich aus. Aufgrund dessen wird keine Gefahr von Menschenhandel, Zwangs- und Kinderarbeit bei Vonovia und in der Wertschöpfungskette gesehen. Dennoch führen wir regelmäßig und falls nötig anlassbezogen Risikoanalysen für unseren eigenen Geschäftsbereich und für unsere Lieferkette durch. Unser Vorgehen im Rahmen der Risikoanalysen und die Risikofelder beschreiben wir in unserer Grundsatzklärung, die wir regelmäßig aktualisieren.

Durch ein professionelles **Gesundheits- und Arbeitssicherheitsmanagement** stellt das Unternehmen die Minimierung von Gefährdungspotenzialen sicher und fördert eine Arbeitsatmosphäre, die alle Mitarbeiter vor gesundheitlichen Gefahren am Arbeitsplatz effektiv schützen soll. Über unser betriebliches Gesundheitsmanagement machen wir Angebote zur Gesundheitsvorsorge und gestalten Arbeitsprozesse und -strukturen so, dass sie der Gesundheit zuträglich sind.

In unserer **Konzernrichtlinie für Arbeitsschutz** haben wir den konzernweit gültigen Arbeitsschutzstandard entsprechend definiert. Dabei verpflichtet sich das Unternehmen, Gesundheitsgefährdungen am Arbeitsplatz zu beurteilen und notwendige Schutzmaßnahmen, die sich daraus ergeben, umzusetzen. Die Richtlinie dient somit dem Schutz der Mitarbeiter vor möglichen Risiken und Gefahren bei der Ausübung ihrer jeweiligen, individuellen, täglichen Arbeit sowie der Prävention, um Gefährdungspotenziale möglichst schon im Vorfeld auszuschließen. Sie legt die Verantwortlichkeiten und Pflichten hierfür bei Vonovia fest. Die sich ergebenden Handlungsanweisungen unterstützen die Führungskräfte bei der Umsetzung ihrer Verantwortung im Arbeitsschutz. Der Vorstand wird gemäß unseren Konzernrichtlinien einmal jährlich über alle Maßnahmen im Arbeits- und Gesundheitsschutz sowie über die Unfallzahlen des Vorjahres informiert.

Die Personalstrategie von Vonovia, die explizit die Verhinderung von Diskriminierung einschließt, erfasst folgende Gründe für Diskriminierung: ethnische Herkunft, Hautfarbe, Geschlecht, sexuelle Orientierung, Geschlechtsidentität, Behinderung, Alter, Religion, politische Meinung, nationale Abstammung oder soziale Herkunft sowie andere Formen der Diskriminierung, die unter die EU-Rechtsvorschriften und nationales Recht fallen.

Im deutschen Grundgesetz, Art. 3, Abs. 3, und im Bundes-teilhabe-gesetz ist ein allgemeines Benachteiligungsverbot für Menschen mit Behinderung verankert, was durch die

Zielsetzung zur Ermöglichung von Teilhabe und Selbstbestimmung von Menschen mit Behinderung auch in arbeitsmarktrelevanten Bereichen konkretisiert wird.

Das **Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG)** gestaltet kraft des arbeitsrechtlichen Benachteiligungsverbots den Zugang zu ausgeschriebenen Arbeitsplätzen und somit auch das Management von Recruiting- und Einstellungsverfahren, der Arbeitsbedingungen sowie den Bereich der beruflichen Weiterentwicklung bei Vonovia mit. In Österreich gilt im vergleichbaren Rahmen das Behinderteneinstellungsgesetz (BEinstG), das u. a. einen besonderen Kündigungsschutz für Menschen mit Behinderung vorsieht, sowie in Schweden das Antidiskriminierungsgesetz („Diskrimineringslag“), welches ebenfalls ein Diskriminierungsverbot im Bereich Personal der Tochtergesellschaften vorsieht. Für Vonovia als privatwirtschaftliches Unternehmen gilt neben einem strikten Diskriminierungsverbot insbesondere die Pflicht zur Umsetzung angemessener Strategien zur verstärkten Förderung der Beschäftigung von Menschen mit Behinderung in den eigenen Betrieben, welche in einer entsprechenden Konzernbetriebsvereinbarung („Inklusionsvereinbarung“) zwischen Konzernbetriebsrat und Konzern im Hinblick auf verschiedene Geltungsbereiche (z. B. Eingliederung und Beschäftigung von Menschen mit Behinderung, Schulung der Führungskräfte, Arbeitsplatzgestaltung und berufliche Förderung) verbindlich ausgelegt werden. Für die verschiedenen Konzerngesellschaften (z. B. Holding, Kundenservice, Engineering etc.) stehen zudem betreffenden Mitarbeitern entsprechende Schwerbehindertenvertretungen bei formellen oder arbeitsrelevanten Fragen zur Verfügung. Im Falle von auftretenden Fällen von Diskriminierung stehen Menschen mit Behinderung unsere Meldekanäle (z. B. AGG-Postfach, Hotline, Ombudsperson) zur Verfügung, die die Verdachtsfälle aufnehmen, verfolgen und bei Bestätigung eines Diskriminierungs- oder Belästigungssachverhalts entsprechend ahnden (siehe auch → **G1-3**).



## SI-2 – Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte des Unternehmens und von Arbeitnehmervertretern in Bezug auf Auswirkungen


Mit der jährlichen **Erhebung zur Mitarbeiterzufriedenheit** mittels eines Online-Fragebogens räumen wir unseren Arbeitskräften Dialogmöglichkeiten sowie einen offenen, anonymen Resonanzraum für Feedback – u. a. in Form von anschließenden Teamworkshops – rund um die Arbeitsbedingungen, Zusammenarbeit und Unternehmenskultur ein. Dies dient insbesondere dem Management unserer wesentlichen negativen Auswirkungen „Unzufriedenheit bei Mitarbeitern durch Mangel an Mitbestimmung“ und zahlt gleichzeitig auf die positive Auswirkung „Mitarbeiterzufriedenheit durch Mitbestimmung“ sowie unsere wesentliche finanzielle Chance durch Arbeitgeberattraktivität ein, indem sie das Einbringen von Sichtweisen auf Mitarbeiterebene und somit eine aktivere Mitgestaltung der Arbeitsbedingungen ermöglicht. Der zugrunde liegende Fragenkatalog wird mit Unterstützung eines externen Dienstleisters entwickelt und regelmäßig angepasst. Unser Ziel ist es, die Beteiligungsrate für die Zwischenbefragung (zuletzt in dieser Form im Geschäftsjahr 2022 durchgeführt) von mindestens 70 % zu erreichen. Im aktuellen Geschäftsjahr wurde abwechselnd mit dem Vollbefragungsformat im Zweijahresturnus wieder der „Puls Check“ als eine Teilbefragung durchgeführt. Die Beteiligung lag dieses Jahr bei 77 %. Mittels dieser Formate wollen wir allen Mitarbeitern vermitteln, dass ihnen Dialogmöglichkeiten mit ihrem Arbeitgeber offenstehen. Anschließend an die letzte Vollbefragung im Jahr 2023 wurden in bereichsspezifischen Workshops unter Einbindung der ersten und zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands die unmittelbaren Ergebnisse der Umfrage ausgewertet. Daran schloss sich eine intensive Bearbeitung und Ableitung zielgerichteter Folgemaßnahmen für die folgenden beiden Geschäftsjahre (2024 und 2025) an, was wiederum positiv auf die Strategie und die dahinterliegenden Zielsetzungen zur Erhöhung der Mitarbeiterzufriedenheit einzahlen soll. Im aktuellen Geschäftsjahr erfolgte eine Überprüfung des Folgeprozesses im Rahmen der Teilbefragung.

Jährliche und systematische **Feedbackgespräche** fördern zudem eine Kultur der kontinuierlichen Verbesserung, der Wertschätzung und des gegenseitigen Vertrauens. Daher gibt es neben dem Jahresgespräch das Sommergespräch. Im jährlich durchgeführten Sommergespräch geben Mitarbeiter ihrer Führungskraft im Rahmen eines Fragebogens, der in der Success Factors-Oberfläche (eine cloudbasierte SAP-Software, die bei der Verwaltung der eigenen Personalprozesse unterstützt und Module für Talentmanagement, Personalverwaltung, Recruiting, Onboarding, Leistungsbeurteilung

und Weiterbildung umfasst) mit eingebunden ist, ein direktes Feedback seitens der Mitarbeiter zum Führungsverhalten der direkten Vorgesetzten mit dem Ziel, das Führungsverhalten und die Zusammenarbeit im Team zu verbessern. Mitarbeiter erhalten so die Möglichkeit, anonym und freiwillig ein schriftliches Feedback anhand des Vonovia Führungsverständnisses, ein Konzept für eine moderne, nachhaltige und wertebasierte Führungspraxis, abzugeben. In einem gemeinsamen Gespräch mit dem gesamten Team und der jeweiligen Führungskraft werden anschließend Maßnahmen zur Stärkung der Zusammenarbeit vereinbart.

Es erfolgt eine **Einbindung der Arbeitnehmervertreter**, die als Betriebsrat im Sinne des BetrVG verstanden werden können, in die Inhalte der Nachhaltigkeitserklärung. Bei Vonovia stellt der Betriebsrat der Vonovia SE das entsprechende Gremium dar. Auch der Konzernbetriebsrat wird regelmäßig informiert. Der Betriebsrat der Vonovia SE umfasst Arbeitnehmervertreter aus Deutschland sowie Österreich. Die Mitarbeiter der schwedischen Tochtergesellschaft haben bis dato aufgrund abweichender rechtlicher Regelungen keine Arbeitnehmervertretung installiert. Der Betriebsrat der Vonovia SE wird in jedem Geschäftsjahr insbesondere in die Analyse und Bewertung der nachhaltigkeitsbezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit ESRS S1 einbezogen, da der Betriebsrat diesbezüglich über besondere Expertise verfügt. Die Häufigkeit der Termine wird nach Bedarf festgelegt. Der Betriebsrat wird außerdem über Veränderungen der Berichtsinhalte aufgrund neuer Wesentlichkeitsbewertungen sowie über das Ergebnis des Prüfprozesses durch den Prüfer der Nachhaltigkeitserklärung informiert. Darüber hinaus wird der Betriebsrat explizit in die jährliche Informationsabfrage zu den qualitativen Berichtsinhalten des ESRS S1 eingebunden. Weiterhin gibt es in Deutschland Jugend- und Auszubildendenvertretungen sowie Schwerbehindertenvertretungen.

Die operative Verantwortung für die Einbeziehung der Arbeitnehmervertreter sowie für die Berücksichtigung der Ergebnisse im Unternehmenskonzept tragen die Personalvorständin (CHRO) sowie die Bereichsleitung HR von Vonovia.

Vonovia hat mit dem Betriebsrat der Vonovia SE einen  **Code of Conduct** beschlossen, der konzernweit Gültigkeit besitzt und explizit die Achtung der Menschenrechte einschließt. Im Code of Conduct ist für den Konzernbetriebsrat die Möglichkeit verankert, mit dem Vorstand zur Auslegung und Anwendung des Code of Conduct Verhandlungen aufzunehmen. Gleichzeitig werden Konsultationsmöglichkeiten (etwa von Compliance-Beauftragten oder Ansprech-

personen der Bereiche Revision oder Personal) zugesichert. Auf diese Weise wird die Einbeziehung der Sichtweisen der Arbeitskräfte sichergestellt.

Vonovia bewertet die Wirksamkeit der Zusammenarbeit mit seinen Arbeitnehmern anhand der jährlichen Mitarbeiterzufriedenheitsumfrage, da eine wirksame Mitbestimmung unmittelbar zur Zufriedenheit von Mitarbeitern beiträgt. Die Wirksamkeit der Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat wird nicht überprüft. Allerdings wurden im Berichtsjahr und im Vorjahr Führungskräfte auf der ersten und zweiten Ebene unterhalb des Vorstands zu ihrer Zufriedenheit mit dem Betriebsratsmanagement befragt.

### SI-3 – Verfahren zur Behebung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die Arbeitskräfte des Unternehmens Bedenken äußern können

Wir möchten für unsere Mitarbeiter faire und transparente Arbeitsbedingungen schaffen und ihnen gleichzeitig die Möglichkeit bieten, zu individuellen Anliegen im Beschäftigungskontext, anonym und unter Wahrung aller datenschutzrechtlichen Vorgaben, über Repräsentanten wie z. B. unseren Betriebsräten in den Austausch zu treten oder im Konfliktfall eine Schlichtung anzustreben. Unsere konzernweit verabschiedete und dezentral etablierte **Betriebsratsstruktur** sieht Ansprechpersonen vor, die unseren Mitarbeitern im Rahmen von festgelegten Sprechstunden in beratender Funktion zur Verfügung stehen. Im Berichtsjahr konnten keine wesentlichen negativen Auswirkungen in Form von Unzufriedenheit durch Mangel an Mitbestimmung verzeichnet werden. Die jährlich durchgeführte Erhebung zur Mitarbeiterzufriedenheit ergab konzernweit eine Zustimmung von 79 %, was einem Zuwachs von +1 Prozentpunkt im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Bei der Teilbefragung können Mitarbeiter die zentrale Aussage „Alles in allem kann ich sagen, dass Vonovia ein sehr guter Arbeitgeber ist“ bewerten. Die Auswertung des Feedbacks zum relevanten Teil-Indikator („Ich kann meiner Führungskraft offen Feedback geben“) lieferte im Rahmen der zurückliegenden Zufriedenheitsbefragung keine Anhaltspunkte für einen seitens der Befragten wahrgenommenen Mangel an Mitbestimmungsmöglichkeiten und somit auch keinen identifizierten Handlungsbedarf in diesem Bereich.

Vonovia hat ein umfassendes System für sein **Beschwerde-management** implementiert, das – neben der Meldung möglicher Korruptions- und Bestechungsfälle – u. a. die Meldung von potenziellen Diskriminierungsfällen und Menschenrechtsverletzungen ermöglicht. Für Einzelheiten wird auf → **G1-3** verwiesen. Neben den → **G1-3** beschriebenen Meldekanälen können Hinweise auf potenzielles oder tat-

sächliches Fehlverhalten auch an das Postfach [agg@vonovia.de](mailto:agg@vonovia.de) sowie an die zuständige Ombudsperson gerichtet oder über die entsprechende Hotline gemeldet werden, die von einer externen Kanzlei betreut wird und auch für die eigenen Mitarbeiter zur Verfügung steht. Zugriff auf das AGG-Funktionspostfach haben alle Mitarbeiter der Abteilung Labour Relations/Arbeitsrecht. Die Verarbeitung erfolgt fallabhängig durch das Team, HR Business Partner oder auch durch Mitarbeiter des Bereichs Compliance.

Im Rahmen unserer **Mitarbeiterzufriedenheitsumfrage** wird zukünftig eine Frage bezüglich der Kenntnis der Meldekanäle von Vonovia eingebaut. Hat der Großteil der Mitarbeiter Kenntnis über die Existenz dieser Kanäle, kann durch direkten Einbezug der eigenen Arbeitskräfte geschlussfolgert werden, dass potenzielles oder tatsächliches Verhalten von den Mitarbeitern gemeldet werden kann und die Kanäle somit wirksam sind.

Die verschiedenen anonymen Meldekanäle werden in Richtung der Arbeitskräfte und der Geschäftspartner kommuniziert, beispielsweise im Rahmen von Schulungen und auf unserer [Homepage](#). Die Hinweise bzw. Beschwerden, insbesondere wenn Rückschlüsse auf die Identität der hinweisgebenden Person möglich sind, werden vertraulich behandelt und nur von ausgewählten und speziell geschulten Arbeitskräften bearbeitet. Für weitere Einzelheiten wird auf → **G1-3** verwiesen. Durch die aktive Kommunikation sowie die regelmäßige Nutzung der Kanäle können wir sicherstellen, dass unsere Mitarbeiter diese kennen und ihnen vertrauen.

### SI-4 – Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf die Arbeitskräfte des Unternehmens und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen

Zur Umsetzung unserer Strategien bezüglich des Themas „**Fachkräftemangel**“ bzw. der wesentlichen hiermit zusammenhängenden Auswirkungen „Förderung der beruflichen Weiterentwicklung von Mitarbeitern“ und „Mitarbeiter(un-)zufriedenheit durch (fehlende) Mitbestimmung“ sowie der „Finanziellen Chance durch Arbeitgeberattraktivität“ werden nachfolgende Maßnahmen umgesetzt. Die Feststellung der erforderlichen und angemessenen Maßnahmen erfolgt insbesondere auf Grundlage der Auswertungen unserer Mitarbeiterzufriedenheitsumfrage, im Rahmen derer Mitarbeiter offen Feedback zu Themen wie **Mitbestimmung**, Weiterentwicklungsmöglichkeiten sowie zur generellen Attraktivität von Vonovia als Arbeitgeberin geben können. Im Rahmen der im Berichtsjahr durchgeführten Teilbefra-

gung wurde der Belegschaft die Möglichkeit eingeräumt, den Folgeprozess der Mitarbeiterzufriedenheitsbefragung aus dem Vorjahr in der Kategorie zur Erarbeitung von notwendigen Verbesserungsmaßnahmen zu bewerten. In die Bewertung flossen u. a. Aussagen darüber ein, ob die Befragten die erarbeiteten Verbesserungsmaßnahmen aus dem Vorjahresprozess von ihrer Führungskraft vorgestellt bekommen haben und selbst die Möglichkeit erhalten haben, solche gemeinsam mit der Führungskraft festzulegen. Darüber hinaus wurden der eingeschätzte Umsetzungsgrad sowie daraus resultierende positive Veränderungen – konzernübergreifend sowie auf Teamebene – mit erhoben. Insgesamt zeigt die Erhebung, dass mit 87 % ein überwiegender Teil der Belegschaft an der Erarbeitung von Verbesserungsmaßnahmen im eigenen Arbeitsumfeld beteiligt war und dass mit einer Zustimmung von 50 % die Hälfte der Befragten finden, dass die Verbesserungsmaßnahmen positive Veränderungen bei ihnen im Team bewirkt haben.

Als eine Maßnahme zur Erreichung einer hohen **Mitarbeiterzufriedenheit und Arbeitgeberattraktivität** sowie einer geringeren Personalfluktuation bieten wir dem Großteil unserer Arbeitskräfte unbefristete Arbeitsverträge an. Über 88 % unserer Arbeitskräfte im Gesamtkonzern verfügten im Berichtsjahr über einen solchen unbefristeten Arbeitsvertrag. Wir halten auch im Berichtsjahr daran fest, Arbeitsplätze nicht ins Ausland zu verlagern und nur in Ausnahmefällen Arbeitskräfte im Leiharbeitsverhältnis anzustellen. Darüber hinaus gibt es im Gesamtkonzern nur reguläre Beschäftigungsverhältnisse. Wir beschäftigen keine Saisonarbeiter oder Scheinselbstständige. Durch unsere Formate wie qualitative Befragungen, Fluktuationsanalysen sowie unsere Mitarbeiterzufriedenheitsbefragung stellen wir sicher, dass unsere bislang etablierten Maßnahmen zielführend und angemessen sind. Diese Maßnahmen zahlen auf ein positives Image von Vonovia als sichere und vertrauenswürdige Arbeitgeberin ein und erhöhen daher die Chance, Fachkräfte anzuziehen und langfristig an sich zu binden. Da es sich um kontinuierliche Maßnahmen handelt, ist kein Abschlusszeitpunkt festgelegt.

Darüber hinaus werden im Berichtsjahr rund 85 % der Mitarbeiter im Gesamtkonzern von Vonovia durch **Tarifverträge** erfasst. Tarifverträge werden regelmäßig neu ausgehandelt und stellen die Interessenvertretung der Arbeitskräfte sowie die Zahlung fairer Löhne und Gehälter sicher. Um das Lohnniveau und die Kaufkraft unserer Mitarbeiter auf einem stabilen Niveau zu halten, hatten wir unseren Mitarbeitern bei Vonovia bereits mit Beginn des Kalenderjahres 2023 durch kombinierte Regelungen hinsichtlich einer Inflationsausgleichsprämie von insgesamt bis zu 3.000 €, die in

monatlichen Tranchen über eine Laufzeit von 24 Monaten ausgezahlt wurde, sowie einer einkommensabhängigen Entgelterhöhung (gestaffelt mit absteigendem Bruttojahresgrundgehalt 1,5 bis 3,5 %) eine Steigerung der Gehälter zugesichert. Die Entgelterhöhung trat im Jahr 2023 in Kraft. Die Leistungen gelten für einen überwiegenden Teil der Vonovia Mitarbeiter in Deutschland sowie von Deutsche Wohnen. Darin sind Trainees, Auszubildende, Aushilfen sowie geringfügig Beschäftigte inkludiert. Den Fokus haben wir dabei auf Einkommensgruppen gelegt, die besonders stark von den steigenden Preisen betroffen sind. Die Inflationsausgleichsprämie war zunächst bis zum Ende des Geschäftsjahres 2024 befristet, wird jedoch für alle Mitarbeiter ab dem 1. Januar 2025 im jeweiligen Bruttomonatsgehalt verstetigt. Die einkommensabhängige Entgelterhöhung besteht darüber hinaus dauerhaft fort.

Wir sind besonders darauf angewiesen, unsere offenen Stellen mit einem für die Anforderungen geeigneten Personalschlüssel sowie stimmigen Kompetenzprofilen aus den verfügbaren Bewerberpools zu besetzen. Daher lagen Schwerpunkte unseres umfangreichen Maßnahmenbündels für ein erfolgreiches **Recruiting** im Berichtsjahr 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. Diese Maßnahmen ergreifen wir für die fortgeführten Geschäftsbereiche in Deutschland. Da in den kommenden Jahren keine Entspannung des Fachkräftemangels zu erwarten ist, haben wir keinen Abschlusszeitpunkt für diese Maßnahmen festgelegt. Stattdessen wollen wir unsere diesbezüglichen Prozesse kontinuierlich weiterentwickeln. Im Jahr 2023 hatten wir mit der Überarbeitung unserer Employer-Branding-Strategie und unseres Auftretts als Arbeitgeberin begonnen und zwecks einer fokussierten Weiterentwicklung unserer Arbeitgebermarke breitflächige Analysen mittels Branchenbenchmarks und Stakeholder-Interviews durchgeführt. Im Berichtsjahr wurden erste Fokusthemen bearbeitet und entsprechende auf neue Bewerber abgestimmte, zielgruppenorientierte Maßnahmen abgeleitet. Eine Operationalisierung dieser Maßnahmen ist für das Jahr 2025 avisiert. Die Entwicklung der Employer-Brand, bzw. der Arbeitgebermarke, soll auch über das Jahr 2025 hinaus stetig weiterentwickelt werden. Vor dem Hintergrund der angespannten Situation auf dem Arbeitsmarkt möchten wir unsere Fluktuationsquote möglichst geringhalten. Im Geschäftsjahr 2024 betrug diese 16,7 % für unsere fortgeführten Geschäftsbereiche – dies entspricht einer Verringerung um 2,5 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr. Um dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken und

gleichzeitig die Diversität unserer Arbeitskräfte zu fördern, setzen wir im Berichtsjahr außerdem auf die Anwerbung von Fachkräften aus Kolumbien für die Bereiche Elektroinstallation, Gartenlandschaftsbau, den Ausbau von Photovoltaik-Anlagen sowie für den Technischen Service in Deutschland (exklusive Pflege).

Die **Wirksamkeit** der in → S1-1 und → S1-4 beschriebenen Strategien und Maßnahmen, um dem Fachkräftemangel zu begegnen, wird im Bereich Recruiting wie folgt **nachverfolgt**:

Wir richten unser Zusammenspiel an Recruiting-Maßnahmen entsprechend daran aus, die Zahl der Neueinstellungen mindestens auf dem gleichen hohen Niveau wie im Vorjahr zu halten. Im aktuellen Berichtsjahr haben wir für die fortgeführten Geschäftsbereiche 2.075 neue Mitarbeiter (2023: 1.998) eingestellt. Zudem war für 2024 eine Zielsetzung, weitere Fachkräfte aus Kolumbien in ein Anstellungsverhältnis bei Vonovia zu bringen. Mittlerweile sind bereits 65 Kollegen aus Kolumbien (2023: 45 Fachkräfte) in den Bereichen Elektroinstallation sowie Gartenlandschaftsbau an den Standorten Hamburg, Bremen, Hannover, Braunschweig, Bielefeld, Stuttgart, Kiel, Lübeck, Dortmund und Berlin für Vonovia im Einsatz, von denen 20 im Berichtsjahr rekrutiert wurden. Die neuen Mitarbeiter sollen künftig u. a. den Ausbau von Photovoltaik-Anlagen beim Technischen Service von Vonovia unterstützen. Diese Fortführung des Programms und die Steigerung der Rekrutierungszahlen untermauert, dass sich das Kooperationsprojekt mit der Arbeitsagentur bewährt und dem Mangel an technischen Fachkräften bei Vonovia entgegenwirkt.

In allen Geschäftsbereichen von Vonovia sichern wir im Berichtsjahr einen vertrauensvollen und konstruktiven Austausch zwischen Management und Arbeitskräften, beispielsweise über Betriebsräte, zu. Daneben sind die Arbeitskräfte frei darin, sich gewerkschaftlich zu organisieren und ihre **Vereinigungsfreiheit** entsprechend den gesetzlichen Gegebenheiten selbst zu gestalten. Dies wird durch entsprechende Betriebsvereinbarungen für die verschiedenen Vonovia Gesellschaften sichergestellt, sodass die Mitbestimmung unserer Mitarbeiter gewährleistet ist und einer diesbezüglichen Unzufriedenheit entgegengewirkt bzw. präventiv vorgegriffen wird. Durch entsprechendes Feedback unserer Mitarbeiter zu relevanten Teil-Indikatoren (Bewertung der Feedbackmöglichkeit gegenüber der Führungskraft) in der alle zwei Jahre stattfindenden Vollbefragung unserer Mitarbeiterzufriedenheitsumfrage haben wir die Möglichkeit, eine aufkommende Unzufriedenheit unserer Mitarbeiter bezüglich Mitbestimmung und die Angemessenheit unserer Maßnahmen festzustellen und im Negativfall durch die

Anpassung der Maßnahmen entsprechend zu reagieren. Im aktuellen Geschäftsjahr erfolgte lediglich eine Teilbefragung zur allgemeinen Zufriedenheit mit dem Folgeprozess aus der Befragung im Geschäftsjahr 2023 sowie mit Vonovia als Arbeitgeberin. Diese Maßnahmen tragen zum Management der negativen Auswirkung drohender Unzufriedenheit der Mitarbeiter bei mangelnder Mitbestimmung bei. Gleichzeitig zahlen sie durch umfangreiche Information und Vertretung der Belegschaft darauf ein, dass Arbeitnehmerrechte gestärkt werden und Mitarbeiter sich in Entscheidungen eingebunden fühlen.

Zu Einzelheiten zur Mitarbeiterzufriedenheitsumfrage sowie zur Wirksamkeit und Zielerreichung unserer diesbezüglichen Strategien und Maßnahmen wird auf Abschnitt → S1-5 verwiesen.

Über regelmäßige Betriebsversammlungen, bei denen die Teilnahme daran allen Mitarbeitern offensteht, werden die Arbeitskräfte über wichtige regulatorisch relevante Belange und Neuerungen informiert. Bei der Zusicherung von Vereinigungsfreiheit handelt es sich um eine kontinuierliche Maßnahme. Einen Abschlusszeitpunkt gibt es nicht.

Als großer Ausbildungsbetrieb investiert Vonovia im Berichtsjahr schwerpunkthaft in die **strukturierte Entwicklung seiner jungen Mitarbeiter**. Auszubildene stellen für uns zukünftige Mitarbeiter dar, die auf Anforderungen der zukünftigen Arbeitswelt vorbereitet werden müssen. Für die Unterstützung und **Schaffung idealer Ausbildungsbedingungen** haben wir daher am Standort Berlin im Jahr 2024 mit der Erweiterung unserer Aus- und -weiterbildungsmöglichkeiten um eine Handwerksakademie mit Schwerpunkt auf der handwerklichen Berufsaus- und Weiterbildung begonnen. Die Akademie wird nach Fertigstellung nach den modernen technischen und digitalen Standards ausgestattet sein und soll als Blaupause für die Eröffnung weiterer Aus- und Weiterbildungsstandorte nach diesem Modell dienen. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für das Jahr 2025 geplant. Entsprechend wird ab diesem Zeitpunkt das Ausbildungsangebot an diesem Standort verstetigt.

Die **Wirksamkeit** der in → S1-1 und → S1-4 beschriebenen Strategien und Maßnahmen, um dem Fachkräftemangel zu begegnen, wird im Bereich Ausbildung wie folgt **nachverfolgt**:

Wir verfolgen den Erfolg unseres Ausbildungskonzepts und die Attraktivität von Vonovia als Ausbildungsunternehmen anhand der Ausbildungszahlen sowie der -quote nach. Die Zahl der Auszubildenden in den fortgeführten Geschäftsbereichen in Deutschland konnten wir im Jahr 2024 – von 630

im Jahr 2023 auf 662 Auszubildende – erneut steigern. Dieser Wert entspricht einer Ausbildungsquote von rund 5,6 % (fortgeführte Geschäftsbereiche in Deutschland).

Die Digitalisierung spielt eine zunehmend wichtige Rolle in unserem Ausbildungsansatz. Wir haben digitale Lernplattformen wie das Ulmer Lernportal für Gärtner-Azubis implementiert. Außerdem haben wir im Berichtsjahr daran gearbeitet, unsere Ausbildungssoftware und digitale Lernmanagementsysteme für Deutschland (exklusive Pflege) weiter auszubauen. Die Finalisierung des Ausbaus ist für das Jahr 2025 avisiert. Darüber hinaus werden wir unsere Ausbildungsprozesse weiter optimieren und standardisieren und wir planen für das Jahr 2025 die Einführung eines Young-Talent-Programms.

Zur Erreichung einer hohen Mitarbeiterzufriedenheit und zur **Förderung der beruflichen Weiterentwicklung** unserer Arbeitskräfte sind zur Erweiterung des Angebots der Vonovia Akademie im Berichtsjahr Anregungen aus der Mitarbeiterbefragung in die unmittelbare Ausgestaltung neuer Angebote und digitaler Lernformate eingeflossen. Die Vonovia Akademie bündelt zentral für alle Mitarbeiter in Deutschland, exklusive Pflege, das gesamte Angebot an Weiterbildungs-, -qualifizierungs- und Trainingsformaten in einem Onlinekatalog. Mit unserem Schulungsangebot möchten wir die Kompetenzen und das Wissen unserer Mitarbeiter mit Blick auf spezifische Rollen, Funktionen und Bedarfe aufbauen und erweitern. So sind in Berichtsjahr beispielsweise neue Lernformate im Bereich Energie sowie weitere Weiterentwicklungspakete im Schulungskatalog aufgenommen worden. Neben klassischen Weiterbildungsformaten, wie E-Learning, Online-, Hybrid- und Präsenzweiterbildungsformaten werden auch Materialien für On-the-Job-Learning sowie Peer-Learning-Formate angeboten. Durch die vielfältigen Entwicklungsmaßnahmen können unsere Mitarbeiter sich gezielt fachlich, methodisch und persönlich weiterbilden sowie berufliche Abschlüsse oder Qualifizierungen erreichen. Bei dieser Maßnahme handelt es sich um eine kontinuierliche Maßnahme, die keinen Abschlusszeitpunkt hat. Eine gezielte Ausrichtung ausgewählter Maßnahmen auf bestimmte Unternehmensbereiche und Rollen stellt im Berichtsjahr sicher, dass die Angebote bedarfsgerecht fokussiert sind. On-Demand- und E-Learning-Angebote, wie beispielsweise digitale Weiterbildungen im Rahmen unseres Entwicklungsprogramms für Führungskräfte, sowie weitere Programme für unsere Mitarbeiter sollen die Weiterqualifizierung bei Vonovia künftig noch agiler und personalisierter gestalten. So können sich Führungskräfte beispielsweise mit professionellen Coaches zu konkreten Aspekten und Herausforderungen von Veränderungsprozessen austauschen

und beraten lassen. Das breite Programmangebot wurde im Berichtsjahr in Deutschland (exklusive Pflege) um neue Trainings, kuratierte Lerninhalte und Leitfäden erweitert, um aktuelle und künftige Bedarfe abzudecken. Somit handelt es sich um eine Maßnahme, die kontinuierlich ergriffen wird und keinen festen Abschlusszeitpunkt hat. Mithilfe unseres 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 vermittelt werden.

Mit Blick auf eine **Flexibilisierung der Arbeitsmodelle und -umgebung**, die zugeschnitten ist auf die individuellen Bedürfnisse unserer Arbeitskräfte, unterstützen unsere HR-Prozesse eine flexiblere Arbeitsweise durch per Betriebsvereinbarung ermöglichtes mobiles Arbeiten sowie den sukzessiven Ausbau und die Weiterentwicklung von digitalen Prozessen bei Vonovia. Entsprechende Betriebsvereinbarungen sind für die kaufmännischen Mitarbeiter der Vonovia Holding, des Kundenservices, des Technischen Services, des Wohnumfeldservices sowie der BUWOG Immobilien Treuhand und der BUWOG gültig. Unsere Holding-Beschäftigten haben auch im aktuellen Berichtsjahr die Möglichkeit zur Gleitzeitarbeit im Rahmen von 6.30 Uhr bis 22 Uhr. Zu den digitalen Prozessen zählt ein breites Angebot bereits fest etablierter Funktionen wie die Krankmeldung per App oder die digitale Zeiterfassung, die für einen überwiegenden Teil unserer Mitarbeiter im Gesamtkonzern verfügbar sind. Diese ermöglichen den Beschäftigten in den Unternehmensbereichen, auf die eine entsprechende Regelung zum mobilen Arbeiten Anwendung findet, im Berichtsjahr ein ortsungebundenes Arbeiten. Diese Aktivitäten zahlen auf ein positives Image von Vonovia als sichere und vertrauenswürdige Arbeitgeberin ein und erhöhen daher die Chance, Fachkräfte anzuziehen und langfristig an sich zu binden. Um die zukünftige Zusammenarbeit in modernen Arbeitswelten weiterzuentwickeln, hat Vonovia im Berichtsjahr das Projekt „New Work @ Vonovia“, zunächst mit Fokus auf die Unternehmenszentrale in Bochum, angestoßen. Dieses zielt darauf ab, unseren Mitarbeitern ein attraktives Arbeitsumfeld zu bieten, welches ihren individuellen Bedürfnissen gerecht wird. Die Initiative umfasst insgesamt vier Fokusthemen, die im Geschäftsjahr teilweise schon ausgerollt wurden und die den Rahmen für die Umsetzung weiterer Maßnahmen vorgeben. Dazu gehören die Ausgestaltung von verschiedenen Arbeitsmodellen, eine moderne Arbeitsplatzgestaltung, die aktuell in der Unternehmenszentrale in Bochum auf einer Etage pilotiert wird, digitale Tools und Technologien sowie Schulungskonzepte für Führungskräfte und



Mitarbeiter. Davon befinden sich einige Vernetzungsformate bereits im Berichtsjahr in Umsetzung, z. B. das Female Leadership Forum sowie das Vonovia Frauennetzwerk. Nach erfolgreichem Abschluss der ersten Pilotierungsmaßnahmen wird eine Ausweitung auf weitere Standorte avisiert. Da es sich hierbei um ein langfristig angelegtes Maßnahmenbündel handelt, ist ein Abschluss vorerst nicht avisiert.

Für eine bessere **Unterstützung der Work-Life-Balance** (Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben) bieten wir darüber hinaus auch im Berichtsjahr für unsere Mitarbeiter in Deutschland Benefits, die über die monetäre Vergütung hinausgehen. Dazu gehören beispielsweise Angebote wie das Jobrad, unsere betriebliche Altersvorsorge, Ferienapartments, diverse Kooperationen mit Sport- und Fitnessanbietern sowie Beratungsangebote und Modelle zum mobilen Arbeiten. Im Berichtsjahr konnten wir mit Wellhub eine neue Fitnesskooperation für unsere Mitarbeiter in Deutschland (exklusive Pflege) mit einem umfangreichen Angebot in ganz Deutschland abschließen. Bei den oben genannten Maßnahmen handelt es sich um fortlaufend verfügbare Angebote für unsere Mitarbeiter, weshalb es keinen Abschlusszeitpunkt oder eine Befristung gibt. Durch die Auswertung der Ergebnisse unserer Mitarbeiterzufriedenheitsumfrage wird die Effektivität dieser Maßnahmen sichergestellt, da Mitarbeiter im Rahmen der Umfrage Kritik und Verbesserungsbedarfe kommunizieren können. Ein Teil-Indikator der Vollbefragung aus dem Vorjahr zur Einschätzung der Befragten zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie gibt darüber genaueren Aufschluss und wird 2025 in der nächsten Vollbefragung erneut erhoben. 2023 lag die Zustimmung bei diesem Teil-Indikator bei 81%.

Zur Umsetzung unserer Strategien bezüglich des Themas „**Gleichbehandlung**“ bzw. der wesentlichen hiermit zusammenhängenden Auswirkung „Förderung von Diversität der Arbeitskräfte des Unternehmens“ ergreift Vonovia nachfolgende Maßnahmen. Die Feststellung der erforderlichen und angemessenen Maßnahmen erfolgt direkt aus unserer Zielsetzung, den Anteil an Frauen in Führungspositionen auf der ersten und zweiten Ebene unterhalb des Vorstands zu erhöhen (auf 30% bis 2026) sowie aus den Anregungen, die wir im Rahmen unserer Mitarbeiterzufriedenheitsumfrage (u. a. durch Möglichkeiten des offenen Feedbacks bzw. der Äußerung von Verbesserungsvorschlägen im Fragebogen der Vollbefragung) von unserer Belegschaft erhalten. Darüber hinaus werden angemessene und erforderliche Maßnahmen in Begleitung von externen Sachverständigen ermittelt, geprüft und nach fundierter Bewertung implementiert. Sollte sich über unsere Meldekanäle eine erhöhte Anzahl gemeldeter Fälle bezüglich Diskriminierung ergeben, leiten wir daraus

ebenfalls einen Anpassungsbedarf unserer diesbezüglichen Maßnahmen ab.

Als Maßnahme für eine diskriminierungsfreie Arbeitsumgebung hat Vonovia ein umfassendes System für **Beschwerde-management** implementiert, das im Berichtsjahr im Gesamtkonzern bestand bzw. umgesetzt wurde (siehe hierzu → **S1-3**). So können Betroffene etwa über die Whistleblowing-Hotline – einem webbasierten Hinweisgebersystem – oder eine bestellte Ombudsperson mögliche Diskriminierungsvorfälle melden. Die Ombudsperson wird seitens des Compliance Committees bestimmt und anschließend bestellt.

Eine Betriebsvereinbarung zum Umgang mit Diskriminierung, sexueller Belästigung und Mobbing am Arbeitsplatz ist für die österreichische Tochtergesellschaft BUWOG seit dem Frühjahr 2024 in Kraft. Sie regelt für diesen Geltungsbereich die Tatbestände von Diskriminierung und Belästigung am Arbeitsplatz sowie die entsprechenden Mechanismen der etablierten möglichen Beschwerdeverfahren, die zur Vermeidung und Verfolgung von Diskriminierung bei auftretenden Fällen von Betroffenen in Anspruch genommen werden können. Da es sich bei den Maßnahmen zur Vermeidung von Diskriminierung um einen kontinuierlichen Prozess handelt und die Maßnahmen stets an die aktuellen Begebenheiten angepasst werden, existiert kein Zeithorizont zum Abschluss der Maßnahmen.

Zu Einzelheiten sowie zur Wirksamkeit und Zielerreichung unserer in → **S1-1** und → **S1-4** beschriebenen Strategien und Maßnahmen wird auf Abschnitt → **S1-3** sowie auf → **G1-3** verwiesen.

Wir setzen kontinuierlich – und daher ohne festen Abschlusszeitpunkt – weitere Maßnahmen in diesem Kontext um bzw. passen unsere Maßnahmen sich verändernden Rahmenbedingungen an. So aktualisieren wir regelmäßig unsere **Weiterbildungen für diskriminierungsfreies Verhalten** und setzen weiterhin auf eine hohe Flexibilisierung der Arbeitszeit, um allen Mitarbeitern eine lebensphasenorientierte Arbeitszeitgestaltung zu ermöglichen. Seit 2023 steht in Deutschland (exklusive Pflege) ein E-Learning zum Thema „Vorurteile und Stereotype erkennen und reduzieren“ kostenfrei für alle Mitarbeiter zur Verfügung. Die Schulung steht unseren Mitarbeitern weiter zur Verfügung und hat daher keinen Abschlusszeitpunkt. Um das Thema Diversität noch stärker auf der strategischen Ebene des Unternehmens zu verankern, verfügt Vonovia außerdem über ein freiwilliges Angebot zur Führungskräfteentwicklung – u. a. mit Fokus auf das Thema „unbewusste Vorurteile“. Gleichzeitig haben wir

das Thema Diversität als ein wichtiges Teilkriterium im Führungskräftefahrplan etabliert.

Eine besondere Aufgabe sehen wir in der **Stärkung von Chancengleichheit im Unternehmen**. In Österreich wurden wir 2021 mit dem equalitA-Gütesiegel für innerbetriebliche Förderung von Chancengleichheit ausgezeichnet, welches im Berichtsjahr nach wie vor Gültigkeit besitzt. In Deutschland (exklusive Pflege) wurden mit dem Frauennetzwerk, dem Female Leadership Forum und einem Mentorenprogramm für Top-Potenzialträgerinnen drei neue Programme zur Förderung von Chancengleichheit ausgerollt. Für das Frauennetzwerk konnten im aktuellen Geschäftsjahr 193 Teilnehmerinnen gewonnen werden. Für das Female Leadership Forum wurden 135 Frauen im Verteiler verzeichnet. Das Mentorenprogramm befindet sich derzeit noch in der Anbahnung, weshalb es hierfür noch keine belastbaren Teilnehmerzahlen gibt. Alle drei Formate wurden im aktuellen Geschäftsjahr eingeführt. Daher können keine vergleichbaren Zahlen aus dem Vorjahr herangezogen werden. Da es sich bei den Maßnahmen zur Förderung von Frauen um einen fortwährenden und kontinuierlichen Prozess handelt und die Maßnahmen stets an die aktuellen Begebenheiten angepasst werden, existiert kein Zeithorizont zum Abschluss der Maßnahmen.

Die **Wirksamkeit** der in → S1-1 und → S1-4 beschriebenen Strategien und Maßnahmen, um dem Fachkräftemangel zu begegnen, wird im Bereich Diversität wie folgt **nachverfolgt**:

Die Wirksamkeit unserer Strategien und Maßnahmen zur Förderung von Diversität wird mithilfe des SPI-Teil-Indikators „Anteil weiblicher Führungskräfte“ nachverfolgt. Zu Einzelheiten wird auf Abschnitt → S1-5 verwiesen. Gleichzeitig gibt die regelmäßige Erhebung der Kennzahl zu geschlechtsspezifischen Gehaltsunterschieden (Gender Pay Gap, siehe → S1-16) übergeordnet Aufschluss über den Erfolg unserer Maßnahmen zur Harmonisierung unserer Vergütungsmodelle.

Außerdem soll die sukzessive Harmonisierung der Sozialleistungen eine entsprechende **Gleichberechtigung der Mitarbeiter** in ihrem jeweiligen Land der Anstellung sicherstellen. So gilt beispielsweise auch in Österreich unser Mitarbeiteraktienprogramm. Nach der Einführung einer neuen, einheitlichen betrieblichen Altersversorgung im

Jahr 2021 steht dieses Angebot zudem auch im Berichtsjahr einem Großteil der Arbeitskräfte von Vonovia in Deutschland zur Verfügung (exklusive Pflege). Ausgenommen sind dabei leitende Angestellte sowie Mitarbeiter, die weniger als sechs Monate im Unternehmen beschäftigt sind. Die **Vereinbarkeit von Familie und Beruf** ist uns ein besonders wichtiges Anliegen, weshalb wir alle Führungsrollen mit der Option auf Teilzeittätigkeit ausschreiben. Auch die BUWOG in Österreich stellt für ihre Arbeitskräfte diverse Angebote zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf bereit. So wurde von der BUWOG die Pflege von Angehörigen im Berichtsjahr zu einem weiteren Schwerpunktthema erklärt und ihren Mitarbeitern in Österreich verschiedene Informationsangebote zum Thema mittels Veranstaltungen sowie der „because we care“-App zugänglich gemacht. Der Nutzungszeitraum ist nicht begrenzt, weshalb die Maßnahme auch im kommenden Jahr Fortbestand hat. 2023 hat die BUWOG zudem eine Rezertifizierung als familienfreundliches Unternehmen durch das österreichische Bundesministerium für Arbeit, Familie und Jugend erfolgreich durchlaufen. Diese Rezertifizierung findet alle drei Jahre statt und hatte somit auch im Jahr 2024 Gültigkeit. Diese Maßnahme besteht bis zu der nächsten Rezertifizierung im Geschäftsjahr 2026 fort.

Insgesamt sehen wir unsere derzeitigen Maßnahmen als adäquat an, um unsere wesentlichen negativen Auswirkungen zu reduzieren und zu unseren wesentlichen positiven Auswirkungen beizutragen. Negative Auswirkungen unserer Maßnahmen würden sich in unserer Mitarbeiterzufriedenheitsumfrage oder unseren Beschwerdemechanismen widerspiegeln. Dies ist im Abgleich mit den konkreten Ergebnissen und Rückläufen aus diesen Maßnahmen (siehe für weitere Informationen → S1-3 sowie → S1-4 und → G1-3) nicht ersichtlich. Unsere regelmäßige konzernweite Überprüfung unserer Auswirkungen, Chancen und Risiken in Bezug auf die eigenen Arbeitskräfte und andere wesentliche Geschäftsaktivitäten in unserer Wertschöpfungskette stellt darüber hinaus sicher, etwaige potenziell auftretende negative Auswirkungen zukünftig frühzeitig zu identifizieren und angemessen darauf zu reagieren (für mehr Details siehe → ERS 2 SBM-2 und → SBM-3).

Negative Auswirkungen des Übergangs zu einer umweltfreundlicheren, treibhausgasneutralen Wirtschaft auf unsere eigenen Arbeitskräfte können sich ergeben, wenn es aufgrund des Fachkräftemangels zu Überlastungen unserer



Arbeitskräfte durch Mehrarbeit kommt. Ein weiterer Grund kann in der Transformation bestimmter Geschäftsbereiche aufgrund von neuen Klimaschutzrichtlinien, wie z. B. die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), oder Technologien auf dem Markt, die unsere Geschäftsprozesse beeinflussen, liegen. In der Folge kann ein erhöhter Rekrutierungs- sowie Weiterbildungs- und Schulungsbedarf für die Implementierung, den Umgang mit und die Weiterentwicklung neuer Technologien im Kerngeschäft erwachsen. Die geschäftsbezogene Notwendigkeit energieeffizienter Sanierungen und Neubauten mit dem Ziel der Treibhausgas-Reduktion bedingt einen hohen Bedarf an Fachkräften im handwerklich-technischen, aber auch im kaufmännischen Bereich. Wir mildern diese Auswirkungen ab, indem wir unsere Mitarbeiter in diesen Bereichen weiterbilden, zu einem langfristigen Verbleib bei Vonovia motivieren und neue Fachkräfte rekrutieren. Unser Bestreben, uns als attraktive Arbeitgeberin zu positionieren, trägt dazu bei, Fachkräfte zu halten und neu zu gewinnen. Gleichzeitig können diese oben genannten branchenspezifischen Faktoren einen negativen Einfluss auf die Beschäftigungssituation in einigen Geschäftsbereichen (z. B. im Bereich Modernisierung und Development) bei Vonovia haben.

In das Management der wesentlichen Auswirkungen sind unsere CHRO sowie unsere Bereichsleitung HR auf oberster Ebene eingebunden. Hinsichtlich des Managements der identifizierten wesentlichen Auswirkungen haben wir strukturelle Vorkehrungen im Bereich HR getroffen. Die Themen Vergütung und Chancengleichheit werden dabei durch entsprechende Organisationseinheiten im Bereich gezielt bearbeitet und systematisch verfolgt.

## SI-5 – Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen

### **Arbeitsbedingungen (Fachkräftemangel)**

Um unsere Attraktivität als Arbeitgeberin mindestens auf dem gleichen Niveau des Vorjahres zu halten, somit den negativen Folgen des Fachkräftemangels entgegenzutreten und Mitarbeiter langfristig an Vonovia zu binden, verfolgen wir das übergeordnete Ziel einer **stetig hohen Mitarbeiterzufriedenheit**. Die Mitarbeiterzufriedenheit stellt gleichzeitig einen der sechs steuerungsrelevanten Teil-Indikatoren des konzernweiten SPI dar. Die Mitarbeiterzufriedenheit ergibt sich zudem unmittelbar aus der Förderung der beruflichen Weiterentwicklung sowie den Mitbestimmungsmöglichkeiten unserer Mitarbeiter. Somit adressiert diese Kennzahl direkt unsere wesentlichen IROs der

- > Förderung der beruflichen Weiterentwicklung von Mitarbeitern,
- > Unzufriedenheit bei Mitarbeitern durch Mangel an Mitbestimmung,
- > Mitarbeiterzufriedenheit durch Mitbestimmung sowie
- > finanziellen Chance durch Arbeitgeberattraktivität.

Der Zufriedenheitswert bezieht sich auf den Gesamtkonzern und basiert auf dem aggregierten Zustimmungswert, dem sogenannten Bindungsindex, der zugrunde liegenden Mitarbeiterumfrage (Zustimmung zu der übergeordneten Frage „Alles in allem kann ich sagen, dies hier ist ein sehr guter Arbeitsplatz.“), welche jedes Jahr im Herbst konzernweit durchgeführt wird. Da der methodische Aufbau der Befragung individuell auf Vonovias Personalmaßnahmen und Mitarbeiterstruktur zugeschnitten ist, lässt sich der konsolidierte Zustimmungswert nur eingeschränkt mit Befragungsverfahren anderer Unternehmen vergleichen. Die Ziele des SPI werden im Rahmen der Fünfjahresplanung für jeden Teil-Indikator festgelegt. Die Zielerreichung wird am Ende des Jahres über den erreichten IST-Wert ermittelt. Für **2030** verfolgen wir das mittelfristige Ziel, einen **Zustimmungswert von mindestens 77%** zu erzielen und zu halten. Der Bezugswert für die Fortschrittsmessung ist das Vorjahr. Als Bezugswert gilt das aktuelle Berichtsjahr. Änderungen unserer Ziele ergaben sich im Berichtszeitraum nicht. Der IST-Wert der Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit im Berichtsjahr entspricht somit dem Planwert. Da es sich um einen SPI-Teil-Indikator handelt (weitere Informationen siehe → **ESRS 2 GOV-3**), erfolgt die Überwachung direkt durch den Vorstand.

### **Gleichbehandlung und Chancengleichheit**

Bezüglich der Zielsetzung, eine Gleichstellung der Geschlechter zu erreichen und Frauen im Unternehmen zu stärken, haben wir uns das Ziel gesetzt, den **Anteil an Frauen**

in **Führungspositionen** der ersten und zweiten Ebene unterhalb des Vorstands mittelfristig bis **2030** auf **mindestens 30%** zu steigern und zu halten. Die Kennzahl bezieht sich auf den Gesamtkonzern und steht in direktem Zusammenhang mit unserer wesentlichen Chance der Förderung von Diversität in der Belegschaft. Als ein weiterer Teil-Indikator, der in den SPI einfließt, unterliegt auch der Anteil von Frauen in Führungspositionen als Zielwert der Fünfjahresplanung. Der Bezugswert für die Fortschrittsmessung ist das Vorjahr. Als Bezugswert gilt das aktuelle Berichtsjahr. Im Berichtsjahr lag unser Anteil an Frauen in Führungspositionen bei 25,8%. Im Vergleich zum Vorjahr konnten wir diesen somit um 1,6 Prozentpunkte steigern. Somit entspricht der IST-Wert des Berichtsjahres dem Planwert. Wir sehen eine Erreichung der Mittelfrist-Zielmarke von mindestens 30% bis zum Jahr 2030 als realistisch an. Da es sich um einen SPI-Teil-Indikator handelt, erfolgt die Überwachung direkt über die Berichterstattung gegenüber dem Vorstand.

Beide Ziele spiegeln unmittelbar die Zielvorgabe unseres formalisierten Konzepts unserer übergreifenden HR-Strategie

- > der langfristigen Sicherung des Geschäftserfolgs sowie damit zusammenhängender Arbeitsplätze und damit einhergehend einer langfristigen Bindung von Fachkräften an Vonovia sowie
- > der langfristigen Weiterentwicklung und Verankerung einer innovativen, offenen und dynamischen Unternehmenskultur, die Gleichbehandlung und Chancengleichheit fördert,

wider.

### **Weitere Erläuterungen zu den SI-Indikatoren**

Die systematische **Nachverfolgung** unserer im Rahmen der Personalstrategie **gesetzten Ziele** erfolgt durch gleich zwei Indikatoren, die gemeinsam mit vier weiteren Indikatoren in unsere zentrale, interne Steuerungsgröße, den SPI, einfließen:

- > der „Anteil Frauen in Führungspositionen (erste und zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands)“ und
- > die „Mitarbeiterzufriedenheit“.

Die Berücksichtigung dieser beiden Indikatoren innerhalb der internen **Steuerungsgröße SPI** untermauert die strategische Relevanz der Unternehmensbindung unserer Mitarbeiter und die Förderung von Diversität unserer Arbeitskräfte (für eine detaillierte Beschreibung des SPI siehe → **ESRS 2 GOV-3**).

Bei der Definition des Zielwerts für den Indikator Frauen in Führungspositionen haben wir uns an der Repräsentanz von Frauen im Gesamtkonzern (exklusive Pflege) orientiert. Die Zieldefinition dieser Kennzahl sowie auch der Mitarbeiterzufriedenheit findet im Rahmen der Fünfjahresplanung durch den Vorstand statt. Die Zieldefinition des SPI-Teil-Indikators „Anteil Frauen in Führungspositionen (erste und zweite

Führungsebene unterhalb des Vorstands)“ unterscheidet sich von der Berechnungsgrundlage und den ausgewiesenen IST-Werten der Diversitätsparameter in → S1-9. Das Segment Pflege ist bei der Zieldefinition des Teil-Indikators exkludiert. Für detaillierte Informationen zur Festlegung der SPI-Teil-Indikatoren siehe → ESRS 2 GOV-3.

Die Mitarbeiterzufriedenheit wird mithilfe der jährlichen Mitarbeiterzufriedenheitsumfrage überwacht. Da der methodische Aufbau der Befragung individuell auf Vonovias

Personalmaßnahmen und Mitarbeiterstruktur zugeschnitten ist, lässt sich der konsolidierte Zustimmungswert nur eingeschränkt mit Befragungsverfahren anderer Unternehmen vergleichen. Der Zufriedenheitswert ist im Vergleich zur letzten Teilbefragung im Jahr 2022 wieder von 69 % um zehn Prozentpunkte (+10 Pp.) und im Vergleich zur letzten Vollbefragung im Jahr 2023 um einen Prozentpunkt (+1 Pp.) auf 79 % Zustimmung gestiegen. Mit dem diesjährigen Ergebnis haben wir unseren Zielwert für das Jahr 2024 übertroffen.

## SI-6 – Merkmale der Arbeitnehmer des Unternehmens

### Merkmale der Arbeitnehmer des Unternehmens

Anzahl der Arbeitnehmer	2023			2024		
	Fortgeführte Geschäftsbereiche	Aufgegebene Geschäftsbereiche	Insgesamt	Fortgeführte Geschäftsbereiche	Aufgegebene Geschäftsbereiche	Insgesamt
<b>Arbeitnehmer nach Geschlecht</b>						
Männlich	8.482	875	9.357	8.571	935	9.506
Weiblich	3.464	2.931	6.395	3.485	2.977	6.462
Divers	-	-	-	-	-	-
Keine Angaben	-	-	-	-	-	-
Gesamtzahl der Beschäftigten	11.946	3.806	15.752	12.056	3.912	15.968

### Merkmale der Arbeitnehmer des Unternehmens

Anzahl der Arbeitnehmer	2023			2024		
	Fortgeführte Geschäftsbereiche	Aufgegebene Geschäftsbereiche	Insgesamt	Fortgeführte Geschäftsbereiche	Aufgegebene Geschäftsbereiche	Insgesamt
<b>Arbeitnehmer nach Land</b>						
Deutschland	11.029	3.806	14.835	11.164	3.912	15.076
Österreich	370	-	370	367	-	367
Schweden	547	-	547	525	-	525

## Merkmale der Arbeitnehmer des Unternehmens

	2023				2024			
	Männlich	Weiblich	Divers	Ins- gesamt	Männlich	Weiblich	Divers	Ins- gesamt
<b>Zahl der Arbeitnehmer</b>								
Fortgeführte Geschäftsbereiche	8.482	3.464	-	11.946	8.571	3.485	-	12.056
Aufgegebene Geschäftsbereiche	875	2.931	-	3.806	935	2.977	-	3.912
Insgesamt	9.357	6.395	-	15.752	9.506	6.462	-	15.968
<b>Zahl der Arbeitnehmer mit unbefristeten Arbeitsverträgen</b>								
Fortgeführte Geschäftsbereiche	7.650	3.083	-	10.733	7.661	3.095	-	10.756
Aufgegebene Geschäftsbereiche	717	2.513	-	3.230	774	2.608	-	3.382
Insgesamt	8.367	5.596	-	13.963	8.435	5.703	-	14.138
<b>Zahl der Arbeitnehmer mit befristeten Arbeitsverträgen</b>								
Fortgeführte Geschäftsbereiche	832	381	-	1.213	910	390	-	1.300
Aufgegebene Geschäftsbereiche	158	418	-	576	161	369	-	530
Insgesamt	990	799	-	1.789	1.071	759	-	1.830
<b>Zahl der Abrufrkräfte</b>								
Fortgeführte Geschäftsbereiche	-	-	-	-	-	-	-	-
Aufgegebene Geschäftsbereiche	-	-	-	-	-	-	-	-
Insgesamt	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zahl der Vollzeitkräfte</b>								
Fortgeführte Geschäftsbereiche	7.982	2.498	-	10.480	8.071	2.454	-	10.525
Aufgegebene Geschäftsbereiche	562	1.257	-	1.819	584	1.261	-	1.845
Insgesamt	8.544	3.755	-	12.299	8.655	3.715	-	12.370
<b>Zahl der Teilzeitkräfte</b>								
Fortgeführte Geschäftsbereiche	500	966	-	1.466	500	1.031	-	1.531
Aufgegebene Geschäftsbereiche	313	1.674	-	1.987	351	1.716	-	2.067
Insgesamt	813	2.640	-	3.453	851	2.747	-	3.598

## Arbeitnehmerfluktuation

	2023			2024		
	Fortgeführte Geschäftsbereiche	Aufgegebene Geschäftsbereiche	Insgesamt	Fortgeführte Geschäftsbereiche	Aufgegebene Geschäftsbereiche	Insgesamt
Anzahl Arbeitnehmer, die das Unternehmen im Berichtszeitraum verlassen haben	2.229	836	3.065	1.953	756	2.709
Fluktuationsquote im Berichtszeitraum in %	19,2	23,8	20,3	16,7	21,0	17,7

Für den Ausweis der Daten zu den Merkmalen der Arbeitnehmer verwenden wir die Personenzahl, keine Vollzeitäquivalente. Die Anzahl der Arbeitnehmer wird nach der Zählweise des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB) erhoben. Dies inkludiert Teilzeitkräfte und exkludiert den Aufsichtsrat, den Vorstand, Auszubildende sowie Arbeitnehmer, deren Beschäftigungsverhältnis aufgrund von Altersteilzeitregelungen oder wegen Erziehungsurlaub ruht.

Die HGB-Zählweise wurde auch für die Merkmale der Angestellten in Österreich und Schweden angewendet.

Durch die nachträgliche inhaltliche Anpassung des Headcounts nach HGB weicht der Ausweis der Anzahl der Arbeitnehmer zum 31. Dezember 2023 von der im Vorjahr berichteten Grundgesamtheit in Deutschland und Österreich ab.

Für die Arbeitnehmerfluktuation gilt: Alle Austritte in HGB-Zählweise, zusätzlich werden Aushilfen, Werkstudenten und geringfügig Beschäftigte exkludiert. Wir nutzen für die Berechnung die Definition der European Public Real Estate Association (EPRA): Austritte im Geschäftsjahr (exklusive integrationsbedingte Austritte) / Anzahl der Arbeitnehmer zum 31. Dezember 2024 x 100%. Wir verwenden keine Durchschnittswerte, sondern eine Stichtagsbetrachtung zum 31. Dezember 2024.

Typischerweise besteht bei Vonovia ein Normalarbeitsverhältnis, d. h. die Arbeitnehmer werden bei Vollzeit unbefristet eingestellt. In der deutschen - wie auch der österreichischen und schwedischen - Gesetzgebung besteht ein Recht auf Teilzeit bzw. sind Teilzeitwünsche der Arbeitnehmer zu berücksichtigen. Die Teilzeitquote fußt daher auf keiner personalstrategischen Ausrichtung, sondern berücksichtigt die individuellen Bedarfe der Arbeitnehmer.

Für den Ausweis der Arbeitnehmerzahlen in weiteren Teilen dieses Geschäftsberichts nutzen wir dieselbe Erhebungsmethode wie hier im → [S1-6](#).

### SI-7 – Merkmale der Fremdarbeitskräfte des Unternehmens

Die Gesamtzahl der bei Vonovia tätigen Fremdarbeitskräfte beträgt 63 (2023: 117). Hierbei handelt es sich in erster Linie um Personen im Bereich der „Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften nach NACE-Code N78 (Leiharbeitnehmer)“. Selbstständige beschäftigen wir nicht.

Die Schwankungen im Vergleich zum vorherigen Berichtszeitraum resultiert aus abweichenden Projektbedarfen. Signifikante unterjährige Schwankungen der Anzahl der Leiharbeitnehmer im Berichtszeitraum ergeben sich nicht.

Eine Ausnahme stellen die aufgegebenen Geschäftsbereiche dar: Hier werden Fremdarbeitskräfte für vereinzelte Tage beschäftigt, sodass unterjährig von signifikanten Schwankungen auszugehen ist.

Die Zählweise der Fremdarbeitskräfte entspricht derer in → [S1-6](#) dieses Standards, d. h. Ausweis der Personenzahl nach HGB-Zählweise zum Stichtag 31. Dezember 2024.

Leiharbeitnehmer werden bei uns eingesetzt, um Belastungsspitzen im Projektkontext oder bei kurzfristigen Auftragsspitzen abzufedern. Sie ersetzen keine regulären Beschäftigungsverhältnisse.

Die Anzahl der Leiharbeitnehmer bewegt sich auf in der Regel unter 1% der Gesamtbeschäftigten. Schwankungen entstehen aus den unterschiedlichen Projektbedarfen.

### SI-8 – Tarifvertragliche Abdeckung und sozialer Dialog

Bei Vonovia sind rund 85% der Arbeitnehmer von Tarifverträgen abgedeckt. Teilweise besteht eine Mehrfachabdeckung, wenn Beschäftigte bei Vonovia Deutschland (exklusive Pflege), zusätzlich zum Tarifvertrag zur Gründung von Betriebsräten, durch einen Lohntarifvertrag abgedeckt sind.

Bei Vonovia sind rund 85% der Arbeitnehmer von Arbeitnehmervertretungen im Rahmen des sozialen Dialogs abgedeckt.

Es besteht eine Vereinbarung mit unseren Arbeitnehmern über die Vertretung eines Betriebsrats einer Societas Europaea (SE). Das höchste Vertretungsgremium der Arbeitnehmer ist der Konzernbetriebsrat. Zudem wurde ein SE-Betriebsrat auf Ebene der Vonovia SE gebildet.

### Tarifvertragliche Abdeckung und sozialer Dialog

	2023								
	Tarifvertragliche Abdeckung						Sozialer Dialog		
	Arbeitnehmer – EWR (für Länder mit >50 Arbeitnehmern, die >10 % der Gesamtzahl ausmachen)			Arbeitnehmer – Nicht-EWR-Länder (Schätzung für Regionen mit >50 Arbeitnehmern, die >10 % der Gesamtzahl ausmachen)			Vertretung am Arbeitsplatz (nur EWR) (für Länder mit >50 Arbeitnehmern, die >10 % der Gesamtzahl ausmachen)		
	Fortgeführte Geschäfts- bereiche	Aufgegebene Geschäfts- bereiche	Insgesamt	Fortgeführte Geschäfts- bereiche	Aufgegebene Geschäfts- bereiche	Insgesamt	Fortgeführte Geschäfts- bereiche	Aufgegebene Geschäfts- bereiche	Insgesamt
<b>Abdeckungsquote</b>									
0-19 %									
20-39 %									
40-59 %		Deutschland					Deutschland		
60-79 %									
80-100 %	Deutschland		Deutschland			Deutschland		Deutschland	

### SI-9 – Diversitätskennzahlen

#### Diversitätsparameter

Anzahl der Arbeitnehmer	2023				2024			
	Fortgeführte Geschäfts- bereiche	Aufgegebene Geschäfts- bereiche	Insgesamt	In %	Fortgeführte Geschäfts- bereiche	Aufgegebene Geschäfts- bereiche	Insgesamt	In %
<b>Geschlechterverteilung im Top-Management <sup>1)</sup></b>								
Männlich	178	16	194	71,1	173	13	186	68,6
Weiblich	58	21	79	28,9	60	25	85	31,4
Divers	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Altersverteilung der Arbeitnehmer</b>								
Unter 30 Jahre	1.558	421	1.979	12,6	1.621	474	2.095	13,1
Zwischen 30 und 50 Jahre	6.183	1.642	7.825	49,7	6.168	1.654	7.822	49,0
Über 50 Jahre	4.205	1.743	5.948	37,8	4.267	1.784	6.051	37,9
Unbekannt	-	-	-	-	-	-	-	-

1) Erste und zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands.

### SI-10 – Angemessene Entlohnung

Bei Vonovia erhalten alle Arbeitnehmer eine angemessene Entlohnung, die im Einklang mit den geltenden Referenzwerten steht.

Als Referenzwerte beziehen wir uns – gemäß der Richtlinie (EU) 2022/2041 des Europäischen Parlaments und des Rates – in Deutschland auf den gesetzlich verankerten Mindestlohn und in Österreich und Schweden auf die dort gültigen Tarifverträge.

2024

Tarifvertragliche Abdeckung					Sozialer Dialog			
Arbeitnehmer – EWR (für Länder mit >50 Arbeitnehmern, die >10% der Gesamtzahl ausmachen)			Arbeitnehmer – Nicht-EWR-Länder (Schätzung für Regionen mit >50 Arbeitnehmern, die >10% der Gesamtzahl ausmachen)			Vertretung am Arbeitsplatz (nur EWR) (für Länder mit >50 Arbeitnehmern, die >10% der Gesamtzahl ausmachen)		
Fortgeführte Geschäfts- bereiche	Aufgegebene Geschäfts- bereiche	Insgesamt	Fortgeführte Geschäfts- bereiche	Aufgegebene Geschäfts- bereiche	Insgesamt	Fortgeführte Geschäfts- bereiche	Aufgegebene Geschäfts- bereiche	Insgesamt
	Deutschland						Deutschland	
Deutschland		Deutschland				Deutschland		Deutschland

**S1-11 – Soziale Absicherung**

Die soziale Absicherung ist in den Ländern, in denen der Konzern tätig ist, gesetzlich verankert. Somit sind alle Arbeitnehmer (100 %) von Vonovia gegen Verdienstaufälle aufgrund von Krankheit, Arbeitslosigkeit, Arbeitsunfällen und Erwerbsunfähigkeit, Elternurlaub und Ruhestand abgesichert. Dies gilt auch für die bei Vonovia tätigen Fremdarbeitskräfte.

**S1-12 – Menschen mit Behinderungen**

**Menschen mit Behinderungen**

in %	2023			2024		
	Fortgeführte Geschäfts- bereiche	Aufgegebene Geschäfts- bereiche	Insgesamt	Fortgeführte Geschäfts- bereiche	Aufgegebene Geschäfts- bereiche	Insgesamt
<b>Anteil der Arbeitnehmer mit Behinderungen <sup>1)</sup></b>						
Männlich	3,2	6,4	3,5	3,3	5,1	3,5
Weiblich	3,0	5,8	4,3	3,2	5,1	4,1
Divers	-	-	-	-	-	-
Insgesamt	3,2	5,9	4,0	3,3	5,1	3,7

1) Nach der sozialrechtlichen Definition für Behinderung nach SGB IX §2 in Deutschland bzw. BEinstG, Art. II § 2 in Österreich (Grad der Behinderung von mind. 50%). In Schweden ist die Erhebung von Daten bzgl. Menschen mit Behinderung aus rechtlichen Gründen nicht zulässig. Die Darstellung bezieht sich daher auf Deutschland und Österreich und berücksichtigt die Gesamtzahl der Arbeitnehmer für beide Ländern nach S1-6.50.



## SI-13 – Kennzahlen für Weiterbildung und Kompetenzentwicklung

### Parameter für Weiterbildung und Kompetenzentwicklung

	2023				2024			
	Fortgeführte Geschäftsbereiche	Aufgegebene Geschäftsbereiche	Insgesamt	In %	Fortgeführte Geschäftsbereiche	Aufgegebene Geschäftsbereiche	Insgesamt	In %
<b>Arbeitnehmer, die an regelmäßigen Leistungs- und Laufbahnbeurteilungen teilgenommen haben</b>								
Männlich	3.068	136	3.204	34,2	2.915	165	3.080	32,4
Weiblich	2.302	503	2.805	43,9	2.231	566	2.797	43,3
Divers	-	-	-	-	-	-	-	-
Insgesamt	5.370	639	6.009	38,1	5.146	731	5.877	36,8
Anteil an Sollüberprüfungen in %	84,1	39,6	75,1	-	93,0	44,4	81,8	-
<b>Durchschnittliche Zahl der Schulungsstunden <sup>1)</sup> je Arbeitnehmer</b>								
Männlich	13,3	3,2	12,4	-	5,5	4,4	5,4	-
Weiblich	17,7	3,5	11,2	-	10,3	4,7	7,7	-
Divers	-	-	-	-	-	-	-	-
Insgesamt	14,6	3,4	11,9	-	6,9	4,7	6,3	-

1) Nur über die Vonovia Akademie erfasste Schulungen/Weiterbildung enthalten.

## SI-15 – Kennzahlen für die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben

### Kennzahlen für die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben

in %	2023			2024		
	Fortgeführte Geschäftsbereiche	Aufgegebene Geschäftsbereiche	Insgesamt	Fortgeführte Geschäftsbereiche	Aufgegebene Geschäftsbereiche	Insgesamt
Anteil der Arbeitnehmer, die Anspruch auf Arbeitsfreistellung aus familiären Gründen haben <sup>1)</sup>	95,3	46,0	83,4	96,2	45,4	83,8
<b>Anteil der anspruchsberechtigten Arbeitnehmer, die Arbeitsfreistellung aus familiären Gründen in Anspruch genommen haben</b>						
Männlich	3,9	2,2	3,8	3,4	2,5	3,4
Weiblich	7,3	2,3	5,9	7,0	1,0	5,3
Divers	-	-	-	-	-	-

1) Rechtlicher Anspruch besteht in Österreich und Schweden für alle Arbeitnehmer. In Deutschland besteht kein 100-%iger Anspruch auf Arbeitsfreistellung aus familiären Gründen, da kein gesetzlicher Anspruch auf Vaterschaftsurlaub besteht.

## SI-16 – Vergütungsparameter (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)

### Vergütungsparameter (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)

in %	2023			2024		
	Fortgeführte Geschäftsbereiche	Aufgegebene Geschäftsbereiche	Insgesamt	Fortgeführte Geschäftsbereiche	Aufgegebene Geschäftsbereiche	Insgesamt
Verdienstunterschiede zwischen Frauen und Männern in % <sup>1)</sup>	-5,7	-1,7	2,5	-6,7	0,6	-0,4
Verhältnis der jährlichen Gesamtvergütung der am höchsten bezahlten Einzelperson zum Median der jährlichen Gesamtvergütung aller Arbeitnehmer <sup>2)</sup>	-	-	105,5	-	-	96,4

1) Berechnung: (Stundenlohn Männer - Stundenlohn Frauen)/Stundenlohn Männer.

2) Ermittlung des Nenners gemäß HGB-Methodik. Für Beschäftigte ohne Stundenerfassung wurden die tatsächlichen Arbeitsstunden geschätzt.

Das geschlechtsspezifische Verdienstgefälle beschreibt die Differenz zwischen dem Durchschnittseinkommen von weiblichen und männlichen Arbeitnehmern, unabhängig vom Berufsbild.

Bei den Arbeitnehmern von Vonovia besteht die Besonderheit, dass ein Gender Pay Gap in den einzelnen Geschäftsbereichen zugunsten der weiblichen Arbeitskräfte besteht: In den fortgeführten Geschäftsbereichen sind im geringer entlohnten handwerklich-baulichen Bereich vorwiegend Männer tätig, während in den höher dotierten, kaufmännischen Berufen ein ausgeglichener Anteil zwischen den Geschlechtern besteht. Dieses Gender Pay Gap resultiert daher nicht aus einer Benachteiligung männlicher Arbeitskräfte, sondern aus dem für diese Kennzahl notwendigen Vergleich unterschiedlicher Berufsgruppen, die mit einem unterschiedlichen Ausbildungsniveau und einer unterschiedlichen berufsspezifischen Entlohnung einhergehen.

Für den Pflegebereich (aufgegebene Geschäftsbereiche) ist das Einkommenverhältnis nahezu ausgeglichen. In diesem Segment sind insgesamt deutlich mehr Frauen als Männer beschäftigt.

Unter „Insgesamt“ werden die fortgeführten Geschäftsbereichen mit den Pflgetätigkeiten konsolidiert aus Konzernsicht ausgewiesen. Aufgrund der unterschiedlichen Lohnhöhen und der unterschiedlichen Verteilung der Geschlechter in den jeweiligen beiden Branchensegmenten Immobilienwirtschaft und Pflege nivelliert sich auf Gesamtkonzernebene der Gender Pay Gap.

Zur Bestimmung des Durchschnittslohns zur Berechnung des Gender Pay Gap berücksichtigen wir das tatsächliche IST-Entgelt (sofern messbar, inklusive Sachbezüge, Altersvorsorge, vermögenswirksame Leistungen, geldwerte Vorteile durch Dienstwagen etc.) im Verhältnis zu den tatsächlich bezahlten Stunden (inklusive bezahlter Abwesenheiten wie Urlaub, Lohnfortzahlung im Krankheitsfall etc.).

### SI-17 – Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auseinandersetzungen im Zusammenhang mit Menschenrechten

Im Geschäftsjahr wurden 7 (2023: 4) Fälle von Diskriminierung, einschließlich Belästigung, gemeldet.

Die Anzahl weiterer eingegangener Beschwerden hinsichtlich Menschenrechtsverletzungen über unsere Hinweisgeberkanäle betrug im Geschäftsjahr 0 (2023: 4).

Wesentliche Geldbußen, Sanktionen und Schadensersatzleistungen im Zusammenhang mit den vorstehend beschriebenen Vorfällen und Beschwerden ergaben sich im Berichtsjahr (und im Vorjahr) nicht. Entsprechend sind in unser Gewinn- und Verlustrechnung keine diesbezüglichen Aufwendungen enthalten.

## ESRS S4 Verbraucher und Endnutzer

### ESRS 2 SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

#### **Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen**

Im Rahmen unserer Wesentlichkeitsanalyse haben wir für das Thema Verbraucher und Endnutzer **fünf wesentliche IROs** identifiziert:

- > Bedarfsgerechtes Wohnen für Mieter
- > Reduktion der Kundenfluktuation durch das Schaffen von bedarfsgerechtem Wohnraum
- > Verbesserte Kundenzufriedenheit durch mehr Erreichbarkeit und Servicequalität
- > Eingeschränkte Kundenzufriedenheit durch mangelnde Erreichbarkeit und Servicequalität
- > Finanzielle Chance aus erhöhter Kundenzufriedenheit & Servicequalität

Die tatsächliche **positive Auswirkung „Bedarfsgerechtes Wohnen für Mieter“** betrifft den eigenen Geschäftsbereich sowie die nachgelagerte Wertschöpfungskette. Durch das Schaffen von altersgerechtem Wohnraum kann die Verweildauer von Menschen mit körperlichen Einschränkungen in der eigenen Wohnung signifikant verlängert werden und sich diese Selbstbestimmung positiv auf die Lebensumstände und Gesundheit im Alter auswirken. Durch bedarfsorientierte Maßnahmen (z. B. barrierearmes Wohnen) können so bestehende Kundengruppen gehalten und neue hinzugewonnen werden.

Da der Bedarf an barrierearmem Wohnraum aufgrund des demografischen Wandels das bestehende Angebot in Deutschland bis 2035 um rund zwei Millionen Wohnungen übersteigen wird und diese Dissonanz bereits heute spürbar ist, haben wir ein Produktprogramm für barrierearme Teilmodernisierungen in unsere Investitionsstrategie integriert. Wir ergreifen diesbezüglich Maßnahmen, wie beispielsweise das Verlegen rutschfester Böden. Aufgrund der älter werdenden Gesellschaft sind sowohl barrierearme Teilmodernisierungen als auch barrierearme Neubauten langfristig in unsere Strategie und unser Geschäftsmodell (Value-add und Developmentbereich) integriert.

Wir sehen bereits jetzt einen spürbaren Einfluss dieser tatsächlichen wesentlichen Auswirkung auf unser Geschäftsmodell, unsere Strategie und unsere Wertschöpfungskette. Die positive Auswirkung steht in unmittelbarer Verbindung zu unserer Strategie, da Vonovia mittels ihres Programms für barrierearme Teilmodernisierungen einen relevanten Beitrag zur Befriedigung der immensen Marktnachfrage leistet. Aufgrund dessen ist das Programm für barrierearme Teilmodernisierungen in unsere Strategie

integriert. Somit haben wir durch unsere Maßnahmen bezüglich barrierearmer Teilmodernisierungen einen wesentlichen Anteil an dieser positiven Auswirkung. Durch barrierearme Umbauten schaffen wir Wohnraum, der Menschen mit körperlichen Einschränkungen eine deutlich längere Verweildauer in der eigenen Wohnung und somit (länger) ein selbstbestimmtes Leben ermöglicht. Daraus ergeben sich direkte Auswirkungen auf Menschen, respektive unsere Mieter.

Die sich daraus ergebende **finanzielle Chance „Reduktion der Kundenfluktuation durch das Schaffen von bedarfsgerechtem Wohnraum“** betrifft den eigenen Geschäftsbereich sowie die nachgelagerte Wertschöpfungskette. Durch das Schaffen von bedarfsgerechtem Wohnraum kann die Verweildauer von älteren Menschen mit körperlichen Einschränkungen in der eigenen Wohnung verlängert und weiteres Mietwachstum generiert werden.

Die wesentliche Chance hat einen positiven Einfluss auf unser Geschäftsmodell, unsere Strategie und unsere Wertschöpfungskette. Sollte sich eine Reduktion der Kundenfluktuation und eine Steigerung des Angebots aufgrund des Schaffens von bedarfsgerechtem Wohnraum durch niedrigschwellige Aus- und Umbauten bzw. barrierearme Teilmodernisierung ergeben, können Fluktuationkosten gesenkt werden und es ergibt sich das Potenzial, zusätzliche Mietergruppen in höherem Alter sowie Kunden mit körperlichen Einschränkungen anzusprechen. Dies könnte außerdem zu einem Reputationsgewinn für Vonovia führen. Aufgrund des demografischen Wandels besteht marktseitig zusätzlich eine hohe Nachfrage nach barrierearmen altersgerechten Wohnungen. Diese Entwicklung führt zukünftig zu einer Verstärkung der Nachfrage, was positiv auf unser Geschäftsmodell einzuwirkt. Unsere Maßnahmen bezüglich niedrigschwelliger Aus- und Umbauten bzw. barrierearmer Teilmodernisierung (z. B. Einbau rutschfester Böden, ebenerdiger Duschen etc.) sind in unser Geschäftsmodell und unsere Strategie integriert. Sie tragen bereits jetzt zur Nutzung dieser Chance bei und sollen zukünftig weiter vorangetrieben werden.

Wir haben keine aktuellen finanziellen Effekte auf unsere Finanzlage, Ertragslage und Zahlungsströme identifiziert, die im nächsten Berichtszeitraum ein erhebliches Risiko wesentlicher Buchwertanpassungen der im Abschluss ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in Bezug auf diese Chance beinhalten.

Die tatsächliche **positive Auswirkung „Verbesserte Kundenzufriedenheit durch mehr Erreichbarkeit und Servicequalität“** betrifft den eigenen Geschäftsbereich. Die positiven Auswirkungen ergeben sich durch die regelmäßige aktive Einbeziehung der Kunden im Rahmen von Kundenbefragungen, vor allem bezüglich der Service- und Produktqualität.

Ein mehrsprachig aufgestellter Kundenservice sowie lokale Ansprechpartner vor Ort ermöglichen außerdem eine schnelle und direkte Kontaktaufnahme bzw. Austausch, wodurch eine erhöhte Service- und Produktqualität gefördert wird.

Die **Auswirkung** kann auch eine **negative** Ausprägung annehmen und bei „**mangelnder Erreichbarkeit und Servicequalität**“ zu einer „**eingeschränkten Kundenzufriedenheit**“ führen – beispielsweise aufgrund einer eingeschränkten Erreichbarkeit bzw. langen Reaktions- oder Bearbeitungszeiten des zentralen Kundenservices oder des Ausfalls von Objektbetreuern oder Handwerkern.

Die Vermietung von Wohnraum ist unser Kerngeschäft, daher hat die Zufriedenheit unserer Mieter einen wesentlichen Einfluss auf unser Geschäftsmodell und unsere Strategie. Wir erheben die Zufriedenheit unserer Mieter quartärl. Bei negativen Entwicklungen ergreifen wir spezifische Maßnahmen auf regionaler und quartiersbezogener Ebene. An der Verbesserung unserer Servicequalität arbeiten wir stetig und setzen entsprechende Maßnahmen um (siehe diesbezüglich → S4-4).

Derzeit erwarten wir einen Einfluss dieser tatsächlichen wesentlichen Auswirkung (positive bzw. negative Ausprägung) auf unser Geschäftsmodell, unsere Strategie und unsere Wertschöpfungskette in einem kurzfristigen Zeitraum. Die Auswirkung steht in unmittelbarer Verbindung zu unserer Strategie, da die Zufriedenheit unserer Kunden den Erfolg unseres Unternehmens maßgeblich bestimmt. Unser großes Wohnportfolio in urbanen Ballungsgebieten, niedrige Leerstandsquoten sowie eine große Kundenvielfalt mit diversen Anliegen erfordern ein hohes Maß an Erreichbarkeit, Servicequalität und Geschwindigkeit sowie entsprechend geschultes Personal. Unsere Maßnahmen tragen wesentlich dazu bei, ob diese Auswirkung eine positive oder negative Ausprägung annimmt, beispielsweise durch entsprechend geschulte Mitarbeiter sowie ausreichende personelle Ressourcen im Kunden- und Wohnumfeldservice sowie dem Technischen Service (Beitrag zur positiven Auswirkung) bzw. deren Fehlen (Beitrag zur negativen Auswirkung). Somit haben unsere Maßnahmen bezüglich mehr Erreichbarkeit und Verbesserung der Servicequalität direkten Einfluss auf Menschen, respektive unsere Mieter, deren Zufriedenheit von der Umsetzung dieser Maßnahmen abhängt.

Die negative Ausprägung der Auswirkung kann sich grundsätzlich auf alle Kunden beziehen. Sie kann punktuell auftreten, wenn es beispielsweise vereinzelt zu einer eingeschränkten Erreichbarkeit des zentralen Kundenservices oder der Mitarbeiter vor Ort kommt. Sie liegt aber in der spezifischen Erreichbarkeit und Servicequalität – mithin den

operativen Prozessen – begründet und betrifft keine spezielle Kundengruppe in besonderem Maße.

Damit verbunden ist auch eine „**finanzielle Chance aus erhöhter Kundenzufriedenheit & Servicequalität**“. Ein unkomplizierter, schneller und transparenter Austausch mit den Kunden sowie eine erhöhte Service- und Produktqualität können sich positiv auf die Kundenzufriedenheit auswirken und die Mieterbindung erhöhen sowie zu einer positiven Reputation beitragen. Diese höhere Kundenzufriedenheit ist außerdem die Basis für den Verkauf ergänzender Produkte und Dienstleistungen.

Wir sehen bereits heute einen Einfluss dieser wesentlichen Chance auf unser Geschäftsmodell, unsere Strategie und unsere Wertschöpfungskette. Bei konstant hoher Servicequalität ergibt sich daraus die Chance einer erhöhten Kundenzufriedenheit, die wiederum die Mieterbindung fördert und Vonovias Reputation verbessert. Daraus resultiert für uns eine niedrige Leerstandsquote und somit langfristig stabile Umsatzerlöse. Unsere Maßnahmen zur Erhöhung der Servicequalität (beispielsweise durch Schulung unserer Mitarbeiter sowie erweiterte Servicezeiten für schnelle Kontaktaufnahme) sind in unser Geschäftsmodell und unsere Strategie integriert. Sie tragen bereits jetzt zur Nutzung dieser Chance bei und sollen zukünftig weiter vorangetrieben werden.

Bezüglich dieser Chance erwarten wir kurzfristig einen potenziellen Einfluss auf unser Geschäftsmodell und unsere Wertschöpfungskette. Durch eine hohe Kundenzufriedenheit und Servicequalität können wir zum einen unsere Reputation als auch unsere Attraktivität als Arbeitgeberin steigern. Zum anderen können wir aufgrund geringerer Mieterfluktuation unsere Fluktuationskosten senken sowie durch den Ausbau attraktiver Wohnraumangebote zum Mietwachstum beitragen.

Finanzielle Effekte auf unsere Finanzlage, Ertragslage und Zahlungsströme, die im nächsten Berichtszeitraum ein erhebliches Risiko wesentlicher Buchwertanpassungen der im Abschluss ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten beinhalten könnten, sind nicht quantifizierbar.

### **Resilienz des Geschäftsmodells**

Die Resilienz der Strategie und des Geschäftsmodells von Vonovia wird jährlich im Rahmen des **Risikomanagements** analysiert und bewertet. Die Führungskräfte der ersten Ebene unterhalb des Vorstands sind dafür verantwortlich, im Rahmen der halbjährlich stattfindenden Risikoinventur die Risiken in ihrem Zuständigkeitsbereich zu identifizieren und zu bewerten. Der Zeithorizont des Risikomanagements und damit der für die Bewertung betrachtete Zeitraum beträgt fünf Jahre nach dem Berichtsjahr. Betrachtet werden im Risikomanagement jeweils die Nettorisiken.

Zur Einschätzung der Widerstandsfähigkeit unseres Geschäftsmodells in Bezug auf die Fähigkeit, unsere wesentlichen Auswirkungen zu bewältigen und unsere wesentlichen Chancen zu nutzen, analysieren wir kontinuierlich, wie sich unsere **Kundenfluktuation** und unsere **Kundenzufriedenheit** entwickeln. Dabei hat die Analyse gezeigt, dass sowohl unsere Kundenfluktuation auf einem konstant niedrigen als auch unsere Kundenzufriedenheit auf einem konstant hohen Niveau stabil sind. Durch unsere Bewirtschaftungsplattform, die unseren Mietern sowohl zentrale (Kundenservice) als auch dezentrale Ansprechpartner (Objektbetreuer, Handwerker, Bewirtschafter, Techniker und Vermieter) zur Seite stellt, können wir jederzeit die Bedürfnisse unserer Kunden aufnehmen und somit aufkommender Unzufriedenheit entgegenwirken. Wir leiten daraus ab, dass unsere derzeitigen Maßnahmen die Resilienz unseres Geschäftsmodells stärken und dafür Sorge tragen, dass sich keine wesentlichen Risiken für unser Geschäftsmodell ergeben. Zusätzlich trägt die auch zukünftig vorherrschende Wohnungsknappheit und immense Nachfrage nach Wohnraum in urbanen Ballungsräumen zur Resilienz unseres Geschäftsmodells bei.

#### **Geschäftsmodellbezug**

Die Vermietung von Wohnungen ist unser Kerngeschäft. Somit sind die **Kundenzufriedenheit** und die Möglichkeit, diese durch unsere Servicequalität und Erreichbarkeit (positiv oder negativ) zu beeinflussen und die damit zusammenhängende finanzielle Chance **elementar für unser Geschäftsmodell**, das zusätzlich die berechtigten Interessen eines privatwirtschaftlichen Unternehmens fokussiert. Der demografische Wandel und der sich daraus ergebende erhöhte Bedarf nach (teil-)modernisierten Wohnungen (Auswirkung „Bedarfsgerechtes Wohnen für Mieter“) hat ebenfalls direkten Einfluss auf unser Geschäftsmodell, da wir diesen Bedarf im Rahmen unserer Neubauprojekte berücksichtigen und unsere Aktivitäten bezüglich der Modernisierung von Bestandsimmobilien vorantreiben (müssen). Durch diese Geschäftsaktivitäten ergibt sich unmittelbar die finanzielle Chance der „Reduktion der Kundenfluktuation durch das Schaffen von bedarfsgerechtem Wohnraum“, da eine Anpassung unseres Geschäftsmodells an diese identifizierten Bedarfe eine Chance für unseren zukünftigen Geschäftserfolg mit sich bringt.

Gleichzeitig nehmen wir durch das Management unserer wesentlichen Auswirkungen direkten Einfluss auf die Lebenssituation der Menschen, die bei uns wohnen, sowie auch auf die der potenziellen Mieter. Somit entstammen die wesentlichen Auswirkungen „Verbesserte Kundenzufriedenheit durch mehr Erreichbarkeit und Servicequalität“, „Eingeschränkte Kundenzufriedenheit durch mangelnde Erreichbarkeit und Servicequalität“ sowie „Bedarfsgerechtes Wohnen für Mieter“ unmittelbar unserem Geschäftsmodell. Dementsprechend stehen diese Personengruppen im

Mittelpunkt unserer Geschäftsstrategien: Bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum für möglichst viele Menschen in unserer Gesellschaft zur Verfügung zu stellen, die Kunden durch gute Serviceleistungen und gute Wohnangebote langfristig an uns zu binden – das sind die Kernaspekte unseres Konzepts.

#### **Zielgruppenbezug**

**Kernzielgruppe** bei Vonovia sind die **Mieter** unserer Wohnungen in Deutschland, Österreich und Schweden. Dies umschließt die potenziellen Mietinteressenten ebenso wie die potenziellen Käufer der von Vonovia bzw. BUWOG erstellten Wohnungen sowie Kunden, die von uns immobiliennahe Dienstleistungen (beispielsweise Grünstromverträge, Versicherungen und Multimedia) beziehen können. Grundsätzlich gelten die Angaben im Rahmen der Berichterstattung des ESRS S4 für alle (potenziellen) Mieter und Käufer.

Bei unseren Kunden handelt es sich nicht um Endnutzer von Produkten, die für den Menschen schädlich sind und/oder das Risiko einer chronischen Krankheit erhöhen. Auch handelt es sich nicht um Endnutzer von Dienstleistungen, die sich möglicherweise negativ auf ihr Recht auf Privatsphäre, den Schutz ihrer personenbezogenen Daten, ihr Recht auf freie Meinungsäußerung und Nichtdiskriminierung auswirken. Ebenso sind unsere Kunden nicht auf genaue und zugängliche produkt- oder dienstleistungsbezogene Informationen wie Handbücher und Produktetiketten angewiesen, um eine potenziell schädliche Nutzung eines Produkts oder einer Dienstleistung zu vermeiden. Ebenso wenig sind unsere Kunden Endnutzer, die besonders anfällig für Auswirkungen auf die Privatsphäre oder für Auswirkungen von Marketing- und Verkaufsstrategien sind, wie Kinder oder finanziell schutzbedürftige Personen. Bezüglich unserer Auswirkungen zum Thema „Bedarfsgerechtes Wohnen für Mieter“ stellen ältere oder körperlich eingeschränkte Mieter eine Kundengruppe dar, die besondere Bedürfnisse an ihren Wohnraum haben, denn Bedarfsveränderungen an die Wohnungsausstattung ergeben sich insbesondere aufgrund körperlicher Einschränkungen, die typischerweise im Alter auftreten. Wesentliche IROs in Bezug auf Auswirkungen auf die Gesundheit dieser Zielgruppe haben wir jedoch nicht identifiziert.

Unsere wesentliche negative Auswirkung „Eingeschränkte Kundenzufriedenheit durch mangelnde Erreichbarkeit und Servicequalität“ ist nicht systemischen Ursprungs, sondern zeigt sich in individuellen Kundenvorfällen. Sie können – z. B. aufgrund kurzfristiger Personalausfälle – in einer eingeschränkten Servicequalität begründet liegen, die jeweils nur einzelne Kundenvorfälle oder einen kleinen Teil der gesamten Kundengruppe betreffen.

Unsere positive Auswirkung „Bedarfsgerechtes Wohnen für Mieter“ wird insbesondere durch den niedrighschwelligen Aus- und Umbau von Wohnungen für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen erreicht und betrifft insbesondere die Kundengruppe älterer Mieter. Unsere positive Auswirkung „Verbesserte Kundenzufriedenheit durch mehr Erreichbarkeit und Servicequalität“ wird durch unsere zentralen (mehrsprachig und digital) und dezentralen Servicestrukturen erreicht. Diese Auswirkung betrifft alle unsere Mieter.

Wesentliche Chancen bestehen in der erhöhten Kundenzufriedenheit und Servicequalität sowie in der Reduktion der Kundenfluktuation durch das Schaffen von bedarfsgerechtem Wohnraum – insbesondere auch für ältere Menschen. Damit können wir einen positiven Einfluss auf die Lebenssituation und Zufriedenheit unserer Mieter nehmen.

#### **S4-1 – Konzepte im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern**

##### ***Kundenzufriedenheit***

Die Zufriedenheit der Kunden bestimmt den Erfolg eines Unternehmens. Aufgrund dessen verfolgen wir das **Ziel einer konstant hohen Kundenzufriedenheit**, d. h. einer positiven Entwicklung des Customer Satisfaction Index (CSI) (Teil-Indikator des SPI). Für uns ist sie vor allem damit verbunden, dass unsere Mieter mit unserer Servicequalität und der Erreichbarkeit unseres Kundenservices zufrieden sind (IROs: „Verbesserte Kundenzufriedenheit durch mehr Erreichbarkeit und Servicequalität“, „Eingeschränkte Kundenzufriedenheit durch mangelnde Erreichbarkeit und Servicequalität“ und „Finanzielle Chance aus erhöhter Kundenzufriedenheit & Servicequalität“). Diesbezüglich verfügt Vonovia über das **Konzept der zentralen und digitalen Bewirtschaftungsplattform**. Hierbei handelt es sich um eine Anwendung im ERP-Umfeld mit unternehmensindividuellen Konfigurationen, welche die effiziente und effektive Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestands (eigener Geschäftsbereich) in Deutschland ermöglicht sowie die Basis für das darauf aufbauende Konzept einer erfolgreichen Digitalisierung unserer Prozessketten bildet. Dieser „end-to-end“ durchgängig digitalisierte Prozess stellt hohe Effizienzvorteile im Sinne von „Economies of Scales“ dar, repräsentiert erhebliche Kostenvorteile und ein Differenzierungsmerkmal im Wettbewerb. Das Know-how der Bewirtschaftungsplattform und die Steuerung zentraler und lokaler Bewirtschaftungsprozessen überträgt Vonovia auch auf das Bewirtschaftungsgeschäft in Österreich und Schweden, entsprechend den dortigen Anforderungsprofilen. Die Umsetzung des Konzepts erfolgt auf oberster Ebene durch den Vorstand (CRO).

##### ***Bedarfsgerechtes Wohnen für Mieter***

Die durch den demografischen Wandel bedingte älter werdende Gesellschaft verändert die Bedürfnisse unserer

Kunden. Prognosen zufolge wird der Bedarf an altersgerechten Wohnungen in Deutschland das bestehende Angebot bis 2035 um rund zwei Millionen übersteigen. Daher verfügen wir in Deutschland (eigener Geschäftsbereich) über ein **Konzept zur Schaffung von altersgerechtem Wohnraum**, das insbesondere durch unser Investitionsprogramm barrierearme (Teil-)Modernisierung formalisiert ist (IROs „Bedarfsgerechtes Wohnen für Mieter“ und „Reduktion der Kundenfluktuation durch das Schaffen von bedarfsgerechtem Wohnraum“). Es zielt auf die barrierearme (Teil-)Modernisierung von sich im Leerstand (Mieterwechsel) befindlichen Wohnungen ab. Wir verfolgen in diesem Konzept das **Ziel, bis 2030 jährlich einen Anteil von rund 27 % barrierearm (teil-)modernisierter Wohnungen an Neuvermietungen in Deutschland** zu erreichen (siehe bezüglich dieser Zielsetzung auch → S4-5) und somit altersgerechten Wohnraum zu schaffen. Diese Zielsetzung ist ebenfalls über den Teil-Indikator „Anteil barrierearmer (Teil-)Modernisierungen“ in unser übergeordnetes Nachhaltigkeitskonzept, den SPI, integriert. Ergänzt wird der Ansatz um bereits barrierearm geplanten Neubau. Die Umsetzung des Konzepts erfolgt auf oberster Ebene durch den Vorstand (CRO und CDO). Unsere Konzepte zu den Themen Kundenzufriedenheit und Bedarfsgerechtes Wohnen für Mieter nebst entsprechender Ziele, Maßnahmen und Kennzahlen zielen grundsätzlich auf unser Kerngeschäft der Immobilienvermietung und -bewirtschaftung in Deutschland ab. Sie exkludieren daher den Pflegebereich.

##### ***Verankerung in der Unternehmenssteuerung***


Die Verankerung dieser Konzepte in unsere Unternehmenssteuerung erfolgt über den **SPI**, in den die zwei Teil-Indikatoren Kundenzufriedenheitsindex (CSI) und Anteil barrierearmer (Teil-)Modernisierungen an Neuvermietungen einfließen. Die beschriebenen Ziele für die Teil-Indikatoren des SPI werden im Rahmen der Budget- und der Mittelfristplanung definiert und sind mit der Investitionsplanung verknüpft. Die Erreichung der Ziele wird quartärllich überwacht. Die Umsetzung der Maßnahmen zur Erreichung der Ziele erfolgt durch entsprechende Investitionsprogramme und Aktionspläne in den jeweils zuständigen Geschäfts- und Fachbereichen. Bezüglich einer detaillierten Erläuterung des SPI wird auf → **ESRS 2 GOV-3** verwiesen.

##### ***Achtung der Menschenrechte***

Für unsere Kunden gelten alle für Vonovia gültigen menschenrechtsbezogenen Verpflichtungen und Rahmenwerke. In unserer konzernweit verbindlichen **Grundsatzerklärung 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. Dies schließt den Ausschluss von Diskriminierung jeglicher Art – z. B. bei der Wohnungsvergabe – mit ein.



Wir verpflichten uns zur Einhaltung der Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (IAO), der UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte und zu den Prinzipien des UN Global Compact, dem wir im Jahr 2020 beigetreten sind.

Die Beachtung der  **Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte**, die Kernarbeitsnormen der IAO, UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte sowie die Prinzipien des UN Global Compact haben bei der Umsetzung unserer Konzepte bezüglich der Themen Bedarfsgerechtes Wohnen und Kundenzufriedenheit absolute Priorität. Bezüglich des Überwachungsprozesses wird auf → **ESRS 2 GOV-4** verwiesen.

Auf den Märkten, auf denen wir aktiv sind – Deutschland, Österreich und Schweden – bestehen darüber hinaus umfangreiche rechtliche Schutzmechanismen im Mietrecht und Sozialchartas für Mieter, um sie gegen Menschenrechtsverletzungen abzusichern.

Eine direkte Einbeziehung von Verbrauchern und/oder Endnutzern erfolgt diesbezüglich nicht. Verstöße gegen Menschenrechte oder (Verdachts-)Fälle von Diskriminierung können jedoch von unseren Mietern über verschiedene Kanäle gemeldet werden (siehe → **G1-3**). Gemeldete Fälle werden umgehend nachverfolgt, sodass auf diese Weise die (indirekte) Einbeziehung unserer Kunden in unsere Prozesse zur Überwachung der oben genannten Prinzipien und Richtlinien erfolgt.

Jede Meldung wird konsequent nachverfolgt und nach sorgfältiger Prüfung werden individuelle verhältnismäßige Maßnahmen ergriffen. Zu weiteren Einzelheiten zur unseren Hinweisgeberkanälen wird auf → **S4-3** und → **G1-3** verwiesen.

Unsere Geschäftsstrategie zu bedarfsgerechtem Wohnen und zur Kundenzufriedenheit steht im Einklang mit den oben genannten international anerkannten Instrumenten, einschließlich der Leitlinien der Vereinten Nationen für Unternehmen und Menschenrechte. Die **Achtung der Menschenrechte** hat im Rahmen unserer gesamten Geschäftsprozesse **oberste Priorität**. Sollten sich (Verdachts-)Fälle von Menschenrechtsverletzungen oder Diskriminierung ergeben, werden diese umgehend nachverfolgt. Da wir vorwiegend Vermietungen durch eigene Mitarbeiter, die wir zur Einhaltung der oben genannten Prinzipien und Leitlinien unmittelbar verpflichten, und nicht über externe Makler, vornehmen, minimieren wir das Risiko der Nichteinhaltung dieser Prinzipien und Richtlinien. Im Berichtsjahr sind uns keine Fälle der Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte, der Erklärung der IAO über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit oder der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen im Zusammenhang mit Mietern bekannt geworden.

## S4-2 – Verfahren zur Einbeziehung von Verbrauchern und Endnutzern in Bezug auf Auswirkungen

Durch quartalweise stattfindende **Kundenbefragungen**, die durch einen externen Dienstleister durchgeführt werden, bezieht Vonovia ihre Kunden aktiv und auf direktem Weg in ihre Entscheidungen und Tätigkeiten ein. Die Kundenzufriedenheit drückt sich im CSI, dem Kundenzufriedenheitsindex aus, der sich aus 25 Einzelfragen zusammensetzt. Dieser Index ist spezifisch auf Vonovia zugeschnitten und somit nicht mit anderen Kundenzufriedenheitsanalysen und -indizes vergleichbar. Der CSI gibt auch Auskunft über die Wirksamkeit der Zusammenarbeit mit unseren Kunden, weil diese auf diesem Wege aktiv positive oder negative Kritik äußern können und uns somit die Möglichkeit gegeben wird, auf diese zu reagieren.

Die Befragungen umfassen Aspekte zur Service- und Produktqualität (z. B. zur Wohnung und deren Ausstattung, zur Lärmbelästigung, zur Sicherheit und Sauberkeit im Wohnumfeld sowie zur Wohnsiedlung), zum Image, zur Kundenbindung sowie zur Gesamtzufriedenheit und werden von uns genutzt, um Rückmeldungen zur Kundenbetreuung, zu Kundenbedarfen, zu Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu Wohngebäuden, den Außenanlagen und zum Quartier sowie zu notwendigen und durchgeführten Reparaturen einzuholen. Die Ergebnisse werden dann von allen operativen Fachbereichen analysiert. Anhand des Kundenfeedbacks werden anschließend Maßnahmen auf Quartiersebene abgeleitet, umgesetzt und überprüft, die die Servicequalität und Wohnqualität weiter verbessern.

Außerdem ist der anlassbezogene, kontinuierliche **Austausch mit Mieter- und Verbraucherschutzvertretungen** für uns von besonderer Bedeutung, um gebündelt und gezielt Mieterinteressen aufgreifen und verarbeiten zu können. Dieser konzentriert sich nicht nur auf den Austausch mit den zentralen Verbandsspitzen, dem Deutschen Mieterbund, der österreichischen Mietervereinigung und der schwedischen Mietergewerkschaft, sondern findet insbesondere auch auf regionaler oder lokaler Ebene mit den Mietervereinen oder Mieterbeiräten in Quartieren statt. Auch auf Mieterversammlungen bei anstehenden Modernisierungen oder Mieterfesten sowie im direkten Kontakt mit den Objektbetreuern vor Ort haben unsere Mieter die Möglichkeit, sich direkt mit Mitarbeitern von Vonovia auszutauschen. Während auf zentraler Ebene der Vorstand sowie unsere Unternehmenskommunikation (Public Affairs) den Austausch gestalten, erfolgt der lokale Kontakt über die Regionalverantwortlichen bei Vonovia. Dies gilt auch für den Kontakt zu Politik und Verwaltung, über die ebenfalls Kundenbelange an uns herangetragen werden.

Bei geplanten Maßnahmen im Quartier möchten wir möglichst viele Wünsche und Anregungen der Bewohner berücksichtigen.



sichtigen sowie Städte und Kommunen einbinden. Wir informieren daher stets frühzeitig über unsere Vorhaben und laden zu Dialog und Mitgestaltung (beispielsweise auf Informationsveranstaltungen, Kiezspaziergängen, über unsere Objektbetreuer und Quartiersmanager, Beteiligungsbriefkästen oder Mietersprechstunden) ein.

Neben dem Austausch mit Mieter- und Verbraucherschutzvertretern stehen wir auch mit Akteuren der freien Wohlfahrtspflege sowie weiteren gemeinnützigen Organisationen und Vereinigungen in Kontakt. Der Dialog sowie die daraus entstehenden Kooperationen helfen uns dabei, die Anliegen insbesondere von älteren sowie von Obdachlosigkeit bedrohten oder betroffenen Menschen zu verstehen und in Angebote zu überführen. Dies gilt ebenfalls in besonderem Maße auch für Menschen mit Fluchterfahrung.

#### S4-3 – Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die Verbraucher und Endnutzer Bedenken äußern können

**Kundenanliegen** können eine große Bandbreite aufweisen, die entsprechend einfache oder komplexere Verfahren und Prozesse zur Abhilfe erfordern.

Insbesondere für alle Gefährdungsrisiken gelten strikte Vorgaben und Regelprozesse zur Einhaltung aller Verkehrssicherungspflichten, um präventiv vor allem Gesundheits- und Sicherheitsgefährdungen zu vermeiden. Sollten Kundenanliegen dennoch in einer Gefährdungssituation begründet sein, werden entsprechende Sofortmaßnahmen – z. B. zur Beseitigung von Schimmel, Legionellen oder bei Wasserschäden – eingeleitet.

Üblicherweise beziehen sich Kundenanliegen auf Themen zum Mietverhältnis oder zur Wohn- und Sauberkeitssituation im und um das Gebäude. Hier kann der Kundenservice oder auch die Ansprechperson vor Ort die Anfragen entweder direkt selbst lösen oder an die passenden Stellen zur weiteren Bearbeitung im Unternehmen adressieren. Diese Ansprechpartner sind per Telefon, Mieter-App oder im Falle der Ansprechperson vor Ort auch persönlich erreichbar. Primäres Medium zur Bewertung der Wirksamkeit und Überwachung unserer Abhilfemaßnahmen und Kanäle ist unsere Kundenzufriedenheitsumfrage, die es unseren Kunden ermöglicht, positive und negative Kritik an uns zu übermitteln und uns die Möglichkeit gibt, unsere Verfahren auf Grundlage dieser Kritik zu bewerten.

Darüber hinaus stehen allen Mietern auch unsere **Hinweisgeber- und Beschwerdekkanäle** zur Verfügung (siehe → G1-3). Über ein webbasiertes Hinweisgeberportal können z. B. Hinweise auf Fehlverhalten von Mitarbeitern übermittelt werden.

Um unsere für das Vermietungsgeschäft verantwortlichen Regionalleiter für diese Thematik stärker zu sensibilisieren und Mietinteressenten zu schützen, haben wir im Berichtsjahr 2022 die Broschüre „Fairplay in der Neuvermietung“ entwickelt. Sie wurde mitsamt einem erläuternden Anschreiben zu den Hintergründen an alle Vonovia Vermieter in Deutschland verteilt. Die Broschüre klärt u. a. über den korrekten Umgang mit Provisionsforderungen durch Dritte auf. Sie beschreibt, über welche Kanäle Fehlverhalten gemeldet werden kann und welche Ansprechpartner für Fragen und Hinweise zur Verfügung stehen.

Die mit dem Beschwerdeverfahren betrauten Personen sind zur Vertraulichkeit verpflichtet und die einzigen, die auf die Beschwerden sowie den Kommunikationsweg mit der meldenden Person zugreifen können. Gespeichert werden die Daten nur so lange, wie es für den jeweiligen Zweck notwendig ist. Nach entsprechender Prüfung der gemeldeten Sachverhalte werden für den jeweiligen Einzelfall individuelle verhältnismäßige Maßnahmen ergriffen. Die Zugangsmöglichkeiten zum Hinweisgebersystem sind auf der [Konzerntwebseite](#) leicht zugänglich einsehbar. Durch die Anonymität des Hinweisgebersystems sind Einzelpersonen vor Vergeltungsmaßnahmen geschützt. Aufgrund der regelmäßigen Nutzung der Kanäle können wir schlussfolgern, dass unsere Kunden Kenntnis von diesen Kanälen haben und sie als vertrauenswürdig einstufen. Hierzu trägt auch der niederschwellige Zugang zu unseren Hinweisgeberkanälen (Homepage, E-Mail, Telefon, persönlich) in acht verschiedenen Sprachen bei (siehe auch → G1-3)

#### S4-4 – Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf Verbraucher und Endnutzer und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen

##### **Maßnahmen zur Kundenzufriedenheit**

Wir ergreifen kontinuierlich Maßnahmen, um unsere Kundenzufriedenheit und Servicequalität an allen Standorten zu verbessern bzw. auf einem hohen Level zu halten. Diese Maßnahmen adressieren somit sowohl die Auswirkung „Verbesserte Kundenzufriedenheit durch mehr Erreichbarkeit und Servicequalität“ (positive Ausprägung) als auch die Auswirkung „Eingeschränkte Kundenzufriedenheit durch mangelnde Erreichbarkeit und Servicequalität“ (negative Ausprägung) und tragen gleichzeitig zur Realisierung unserer finanziellen Chance aus erhöhter Kundenzufriedenheit & Servicequalität, u. a. in Form von geringeren Fluktuations- und Opportunitätskosten, bei.

Wir erreichen dies insbesondere durch die **kontinuierliche Verbesserung von Leistungen und Produkten, schnelle Reaktions- und Bearbeitungszeiten im Kundenservice und**

**eine gute Erreichbarkeit** – beispielsweise über den Ausbau digitaler Kanäle.

Eine zentrale Maßnahme stellt auch im Berichtsjahr der **Betrieb eigener zentraler Kundenservicecenter ergänzt um dezentrale lokale Ansprechpartner** in Deutschland dar, die für einen schnellen und zuverlässigen Service sorgen und so direkt auf unser Ziel eines hohen Zufriedenheitsniveaus bezüglich des Konzepts zum Thema Kundenzufriedenheit einzahlen. Unsere zentralen, mehrsprachig aufgestellten und auf Dauer eingerichteten Kundenservicecenter in Essen, Dresden und Berlin fungieren als primärer Ansprechpartner, während sich unsere Objektbetreuer, Handwerker sowie Vermieter um die Anliegen unserer Mieter vor Ort kümmern. Diese Organisationsstruktur ermöglicht es uns, (aufkommende) Unzufriedenheit bei unseren Mietern wahrzunehmen und ad hoc reagieren zu können.

Eine weitere Maßnahme zur Erhöhung der Kundenzufriedenheit bzw. zu Mitigierung einer negativen Kundenzufriedenheit stellt unser **zentrales, auf Dauer eingerichtetes Wissens- und Trainingsmanagement** dar. Um den Bedürfnissen unserer Kunden gerecht zu werden, entwickeln wir unsere Beschäftigten im Gesamtkonzern auch im Berichtsjahr kontinuierlich weiter. Dabei stellt die Abteilung Training & Qualität im Kundenservice gemeinsam mit dem Personalbereich einen umfassenden und an den jeweiligen Lernbedarfen der Mitarbeiter ausgerichteten Trainingskatalog zusammen, der rund 70 verschiedene Schulungsmodulare umfasst. Regelmäßige Austauschroutinen sichern Performance und Qualität. Ziel ist es, dasselbe Qualitätsniveau für das gesamte Portfolio in Deutschland gewährleisten zu können. Ein hohes Service- und Qualitätsniveau zahlt wiederum auf unser übergeordnetes Ziel eines hohen Zufriedenheitsniveaus im Rahmen des Managementkonzepts zum Thema Kundenzufriedenheit ein.

Unser Digitalisierungskonzept setzen wir auch im Berichtsjahr durch die Etablierung von **Self-Service-Funktionen** im Gesamtkonzern um. Insbesondere in unseren Mieter-Apps 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 Kunden. Die auf dem deutschen Markt eingesetzten Apps „Mein Vonovia“ und „DeuWo Digital“ weisen bereits über 1,2 Millionen Downloads auf und werden von rund 250.000 Usern aktiv genutzt. Das App-Portfolio wird um die „BUWOG-Kunden-App“ ergänzt. Der Launch unserer Mieter-Apps ist zwar grundsätzlich abgeschlossen, jedoch werden diese digitalen Prozesse kontinuierlich weiterentwickelt, weshalb diese Maßnahme als fortlaufend zu betrachten und kein Abschlusszeitpunkt festgelegt ist. Dadurch, dass unsere Self-Service-Funktionen ganzjährig und ganztä-

gig nutzbar sind, können wir einen Beitrag zur Mitigierung der Unzufriedenheit bezüglich zu geringer Erreichbarkeit leisten, die Kundenzufriedenheit verbessern und somit durch diese Maßnahme auf unser Ziel einer hohen Kundenzufriedenheit bezüglich des Konzepts zum Thema Kundenzufriedenheit einzahlen.

Als weitere Maßnahme zur Erreichung einer hohen Kundenzufriedenheit durch Servicequalität setzen wir im Gesamtkonzern auch im Berichtsjahr auf eine **umfangreiche, ergänzende Kommunikation**. So informieren wir unsere Mieter auf unserer Webseite umfangreich und auf verschiedenen Sprachen über wichtige Themen rund um das Wohnen – beispielsweise über Möglichkeiten zum Energiesparen. Diese (Zusatz-)Informationen und Services tragen ebenfalls zur Erreichung unseres Ziels eines hohen Zufriedenheitsniveaus im Rahmen des Managementkonzepts zum Thema Kundenzufriedenheit bei. Da stets aktuelle Themen kommuniziert werden müssen, handelt es sich um eine kontinuierliche Maßnahme, für die kein Zeithorizont zum Abschluss existiert.

#### **Maßnahmen zum bedarfsgerechten Wohnen**

Wir ergreifen Maßnahmen, um unsere positive Auswirkung „Bedarfsgerechtes Wohnen für Mieter“ zu adressieren und unsere wesentliche Chance „Reduktion der Kundenfluktuation durch das Schaffen von bedarfsgerechtem Wohnraum“ zu nutzen.

Im Bestand sind niedrigschwellige bauliche Maßnahmen im Rahmen barrierearmer (Teil-)Modernisierungen zumeist ausreichend, um den Wohnkomfort im Alter deutlich zu erhöhen. Gerade bei Neuvermietungen bietet sich – aufgrund des kurzfristigen temporären Leerstands der Wohnung – ein zeitliches Fenster, um z. B. rutschfeste Böden oder bodengleiche Duschen einzubauen oder um Türrahmen zu verbreitern. Eine vollständige Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 ist dabei in den seltensten Fällen notwendig. Wir haben als zusätzliche Maßnahme für die barrierearme (Teil-)Modernisierung einen entsprechenden **Kriterienkatalog baulicher Maßnahmen** festgelegt. Diese setzen wir – nach Prüfung der Bestandsgebäude auf ihre Potenziale zum Barriereabbau und der Konkretisierung des Umfangs der Maßnahmen – entsprechend um. Unseren Bestandskunden bieten wir das Programm „altersgerechte Modernisierungen auf Mieterwunsch“ an. Beim Vorliegen einer Pflegestufe können dabei Teilkosten von der jeweiligen Krankenkasse übernommen werden.

Als weitere Maßnahme zur Adressierung unserer Auswirkungen und Chance planen wir im Berichtsjahr fortgesetzte **Neubauten in hohem Maß barrierefrei bzw. rollstuhlgerecht**. Die auf Dauer ausgerichteten Maßnahmen zum barrierearmen Neu- und Umbau ermöglichen unseren Mietern einen längeren Verbleib in der eigenen Wohnung und ein selbst-

bestimmtes Leben im Alter. Somit tragen diese Maßnahmen zur Erreichung unseres **Ziels** bei, bis 2030 jährlich einen Anteil von rund 27 % barrierearm (teil-)modernisierter Wohnungen an Neuvermietungen in Deutschland zu erreichen und somit altersgerechten Wohnraum zu schaffen.

Das Modernisierungsprogramm bezieht sich auf den deutschen Bestand. In Österreich und Schweden wird im Rahmen der jeweiligen Bauordnungen der Abbau von Barrieren ebenfalls berücksichtigt.

Ergänzend zu den baulichen Maßnahmen spielt auch die soziale Infrastruktur im Quartier eine wichtige Rolle. Daher haben wir als weitere Maßnahmen zur Adressierung unserer Auswirkung „Bedarfsgerechtes Wohnen für Mieter“ Sonderwohnformen, wie z. B. **Seniorenwohnen, Serviceangebote und Quartierstreffe**s, mit gemeinwohlorientierten Kooperationspartnern etabliert. Diese bestanden somit auch im Berichtsjahr und werden – wie die weiteren Maßnahmen auch – dauerhaft umgesetzt. Durch diese Unterstützungsmaßnahmen im Gesamtkonzern erreichen wir wiederum einen Beitrag zu unserem übergeordneten Ziel unseres Konzepts bezüglich bedarfsgerechten Wohnens.

### **Wirksamkeit der Maßnahmen**

Die **Erkenntnisse aus der Kundenzufriedenheitsbefragung** stellen in Deutschland die **grundlegende Informationsbasis** für die operativen Bereiche und das Managementkonzept für die Kundenzufriedenheit dar. Die Ergebnisse geben uns Einblick in die Bewertung unserer Servicequalität sowie die bauliche und wohnliche Situation unserer Mieter, ob unsere Maßnahmen – insbesondere in Bezug auf die negative Auswirkung der eingeschränkten Kundenzufriedenheit durch mangelnde Erreichbarkeit und Servicequalität – angemessen sind und somit die Auswirkungen und Chancen der beiden Themen „Bedarfsgerechtes Wohnen“ und „Kundenzufriedenheit“ adressieren. Die Auswertungen der Zufriedenheitsbefragung werden quartärllich in den Regionalbereichen vor Ort besprochen und es werden Maßnahmen auf Quartiers-ebene abgeleitet. Entsprechend ermöglicht uns diese Befragung ggf. notwendige Anpassungen bezüglich unserer Maßnahmen zur Adressierung unserer negativen Auswirkung vorzunehmen oder neue zu ergreifen. Weitere Maßnahmen in Zusammenarbeit mit ggf. relevanten Parteien sehen wir derzeit nicht als erforderlich an.

In Österreich nutzen wir ebenfalls das Instrument der Kundenzufriedenheitsbefragung, das bei allen Neubauprojekten in Wien sowie alljährlich in 5 bis 10 % des Bestands primär online angewendet wird. Die Ergebnisse werden direkt mit den Fachbereichen besprochen, um Verbesserungsvorschläge zu erarbeiten. Die Umsetzung von Maßnahmen erfolgt immer mit einer Feedbackschleife sowie einem Bericht an die Geschäftsführung. Basierend auf dem Feedback unserer Kunden und anhand von Optimierungs-

potenzialen, die bei der Beschwerdebearbeitung identifiziert werden, entwickeln wir in Österreich zudem Trainings für Mitarbeiter, um ihre Kompetenzen im Umgang mit den Kunden zu erweitern.

Auch in Schweden ist die Kundenzufriedenheit elementare Richtgröße aller Geschäftsprozesse. Indikatoren wie die Leerstandsquote und die Mieterfluktuation unterstützen unsere diesbezüglichen Analysen.

Da unsere Kundenzufriedenheitsumfrage quartärllich durchgeführt wird, ist sichergestellt, dass zeitnah Abhilfemaßnahmen bei identifizierten negativen Auswirkungen auf die Kundenzufriedenheit aufgrund mangelnder Erreichbarkeit und Servicequalität verfügbar sind und deren Wirksamkeit ebenfalls zeitnah (im Rahmen der nächsten Kundenzufriedenheitsumfrage) sichergestellt werden kann.

Im Rahmen der Kundenbefragungen werden auch Analysen der Reaktions- und Bearbeitungszeiten durchgeführt. Unsere Erfahrung zeigt, dass vor allem Erreichbarkeit, Schnelligkeit und Transparenz im Service für Kunden ausschlaggebend sind, um Zufriedenheit zu erreichen. Über diese Analysen identifizieren wir Schwachstellen in unserem Serviceversprechen und können diese beheben.

### **Umfangreicher Ressourceneinsatz**

Zum Management der Kundenzufriedenheit und unserer wesentlichen Auswirkungen „Verbesserte Kundenzufriedenheit durch mehr Erreichbarkeit und Servicequalität“ und „Eingeschränkte Kundenzufriedenheit durch mangelnde Erreichbarkeit und Servicequalität“ stellen wir **umfangreiche personelle Ressourcen** bereit. So arbeiten in unseren Kundenservicecentern mehr als 1.000 Mitarbeiter. Lokal tragen zusätzlich Objektbetreuer, Handwerker, Vermieter etc. direkt zum Management dieser wesentlichen Auswirkungen bei. Unsere Kunden können sich somit auf direktem Wege vor Ort oder durch die Nutzung unserer Kundenservicecenter ein Bild vom Management der wesentlichen Auswirkungen machen. Zum Management unserer wesentlichen Auswirkung „Bedarfsgerechtes Wohnen für Mieter“ stellen wir **umfangreiche finanzielle Ressourcen** bereit. So wurden im Geschäftsjahr z. B. für Modernisierungen/Bestand 611,8 Mio. € investiert. Zusätzliche 224,5 Mio. € wurden in Neubau sowie 764,7 Mio. € in Instandhaltung investiert. Der Gesamtbetrag von 1.601,0 Mio. € entspricht dem Ausweis im Wirtschaftsbericht. Im kommenden Geschäftsjahr sind Investitionen auf höherem Niveau geplant (siehe → **Prognosebericht**).

## S4-5 – Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen

### **Bedarfsgerechtes Wohnen**

Kernindikator für den altersgerechten Ausbau unserer Wohnungen ist der **Anteil barrierearm (teil-)modernisierter Wohnungen an Neuvermietungen in Deutschland**. Dieser beinhaltet sowohl Maßnahmen bei Mieterwechsel als auch bei Modernisierungen auf Mieterwunsch. Neuvermietungen betrachten wir anhand vergleichbarer Portfolios und ohne neu errichteten Wohnraum.

Wir verfolgen für 2030 das mittelfristige **Ziel, in rund 27 % der neuvermieteten Wohnungen eines jeweiligen Jahres Modernisierungen vorzunehmen**, die den Ansprüchen einer älter werdenden Gesellschaft gerecht werden. In den Vorjahren haben wir die Zielsetzung verfolgt, rund 30 % der neuvermieteten Wohnungen des jeweiligen Jahres zu modernisieren. Da der Anteil altersgerecht modernisierter Wohnungen am Gesamtportfolio jährlich ansteigt und somit zunehmend Wohnungen neu vermietet werden, die keiner erneuten Modernisierung bedürfen, haben wir unsere diesbezügliche Zielsetzung bis zum Jahr 2030 leicht gesenkt. Unser quantifiziertes Ziel spiegelt somit unmittelbar die Zielvorgabe unseres Konzepts bezüglich des Themas Bedarfsgerechtes Wohnen für Mieter wider. Das Bezugsjahr für die Fortschrittmessung dieses sowie aller anderer SPI-Teil-Indikatoren ist stets das aktuelle Jahr. Die Kennzahl umfasst alle Modernisierungsmaßnahmen, die im Rahmen des entsprechenden Investitionsprogramms im Berichtsjahr umgesetzt wurden. Die Kriterien für „barrierearm“ sind an den entsprechenden Produktkatalog der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) angelehnt. Die Kennzahl bezieht sich auf das deutsche Bestandsportfolio.

Während wir im Jahr 2023 aufgrund eingeschränkter Investitionsmöglichkeiten nur rund 6.550 Wohnungen (bzw. 17,5 % der Neuvermietungen) barrierearm (teil-)modernisieren konnten, haben wir im Geschäftsjahr wieder unser Zielniveau erreicht: Rund 11.100 Wohnungen haben wir 2024 barrierearm (teil-)modernisiert – was einem Anteil von 29,5 % an den Neuvermietungen in Deutschland entspricht. Da es sich um einen SPI-Teil-Indikator handelt (weitere Informationen siehe → [ESRS 2 GOV-3](#)), erfolgt die Überwachung direkt durch den Vorstand.

### **Kundenzufriedenheit**

Kernindikator für die Kundenzufriedenheit ist der **CSI**. Den Kundenzufriedenheitswert, den wir als Grundlage für die Berechnung der Veränderung heranziehen, geben wir dabei in Prozent, die Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozentpunkten an. Dieser Index ist spezifisch auf Vonovia

zugeschnitten und somit nicht mit anderen Kundenzufriedenheitsanalysen und -indizes vergleichbar.

Wir verfolgen für 2030 das mittelfristige **Ziel, unser hohes Zufriedenheitsniveau** zu halten. Wir verstehen darunter einen Zufriedenheitsindex von >73 %, den wir jährlich erreichen wollen. Die Zielstellung leitet sich aus dem Peer Benchmark des externen Dienstleisters der Zufriedenheitsbefragung ab. Unser quantifiziertes Ziel spiegelt somit unmittelbar die Zielvorgabe unseres Konzepts bezüglich des Themas Kundenzufriedenheit wider. Das Bezugsjahr für die Fortschrittmessung dieses sowie aller anderer SPI-Teil-Indikatoren ist stets das aktuelle Jahr. Die Kennzahl wird anhand von 25 Fragen aus Kundenfragebögen erhoben. Dabei ändern sich die Fragebögen über den Zeitablauf nicht, um Vergleichbarkeit gewährleisten zu können. Pro Quartal werden rund 32.000 Kunden befragt. Die Kennzahl bezieht sich ausschließlich auf Deutschland.

2024 konnten wir unsere Kundenzufriedenheit gegenüber dem Vorjahr um 2,8 Prozentpunkte auf einen Zufriedenheitswert von 75,2 % steigern. Da es sich um einen SPI-Teil-Indikator handelt (weitere Informationen siehe → [ESRS 2 GOV-3](#)), erfolgt die Überwachung direkt durch den Vorstand.

### **Weitere Erläuterungen zu den S4-Indikatoren**

Beide Indikatoren – sowohl der „Anteil barrierearm (teil-) modernisierter Wohnungen an Neuvermietungen in Deutschland“ als auch die „Kundenzufriedenheit in Deutschland“ – sind Teil des **SPI** – und damit zwei der sechs vergütungsrelevanten Steuerungskennzahlen im Nachhaltigkeitsbereich (siehe → [ESRS 2 GOV-3](#)).

Die Ziele der Einzelindikatoren des SPI wurden für das Jahr 2030 durch den Vorstand festgelegt. Sie sind eng mit der Fünfjahres-Investitionsplanung verknüpft. Die entsprechenden Kennzahlen werden quartalsweise durch das Controlling erfasst und finden Verwendung in unserem externen Reporting sowie in der Kommunikation mit dem Kapitalmarkt. Die Zielerreichung wird am Ende des Jahres über den erreichten IST-Wert ermittelt. Zu Einzelheiten zum SPI wird auf → [ESRS 2 GOV-3](#) verwiesen. Eine Berücksichtigung wissenschaftlicher Erkenntnisse bei der Festlegung der im Rahmen von ESRS S4 genannten Ziele erfolgt nicht. Bei der Festlegung der Ziele der Teil-Indikatoren des SPI, der Nachverfolgung der Leistung in Bezug auf die Verwirklichung dieser Ziele sowie bei der Ermittlung von Verbesserungsmöglichkeiten wurden keine Verbraucher/ Endnutzer bzw. deren Vertretungen direkt einbezogen.

## Unternehmensspezifische Angabe „Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur“

Die gesellschaftlichen Megatrends Klimawandel, Urbanisierung und demografischer Wandel bestimmen die Rahmenbedingungen, innerhalb derer Anbieter von Wohnraum Angebote und Lösungen entwickeln müssen. Ob treibhausgasneutraler Gebäudebestand, die Bereitstellung von ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum in den Ballungszentren oder Angebote für eine älter werdende Gesellschaft – 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 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 → [Portfolio im Bewirtschaftungsgeschäft](#)).

### ESRS 2 SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

#### *Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen*

Die tatsächlich positive Auswirkung „**Mehr Lebensqualität für Mieter durch Beitrag zur Quartiersentwicklung und -infrastruktur**“ bezieht sich auf unsere Kunden und Quartiere und damit auf den eigenen Geschäftsbereich und die nachgelagerte Wertschöpfungskette, unter der wir hier die weiteren Nutzer des Quartiers verstehen. Sie umfasst die Effekte einer gezielt an den Bedürfnissen der Interessenträger ausgerichteten Quartiersentwicklung sowie positive Synergieeffekte, die sich aus einer verbesserten Quartiersinfrastruktur ergeben. Antizipierte Kosten – etwa beim treibhausgasneutralen Umbau von Quartieren – können so gesenkt und die nachhaltige Entwicklung von unseren Quartieren beschleunigt werden.

Unsere Aktivitäten in der Quartiersentwicklung tragen dazu bei, sozial und ökologisch zukunftsfähige Orte des Zusammenlebens in zentraler städtischer Lage und in Ballungsgebieten zur Steigerung der Lebensqualität unserer Mieter zu entwickeln. Dies kann sich langfristig in einem bedarfsgerechteren bzw. klimafreundlichen Bestand, einer besseren Infrastrukturanbindung, einer stärkeren Durchmischung

oder einem höheren Bildungsgrad bzw. Durchschnittseinkommen im Quartier bemerkbar machen.

Der ganzheitliche Blick auf das Quartier spiegelt sich in der Strategie und dem Geschäftsmodell des Unternehmens wider: Etwa 77 % des strategischen Immobilienbestands von Vonovia in Deutschland befinden sich in rund 770 zusammenhängenden Quartieren. An diesem Zuschnitt orientieren sich die Investitions- und Entwicklungsprogramme von Vonovia – insbesondere entlang unseres strategischen Klimapfads (siehe → [ESRS E1](#)). Die ganzheitliche Quartierslogik ist somit Steuerungsebene für alle ökologischen, infrastrukturellen und sozialen Maßnahmen. Dies gilt auch für unsere Neubau- und Developmentaktivitäten. Sie nimmt damit – aktuell und zukünftig – wesentlichen Einfluss auf die strategische Ausrichtung des Unternehmens. Unsere Quartiersentwicklungsmaßnahmen ergeben sich direkt aus der Geschäftsstrategie von Vonovia und folgen dem übergeordneten Ziel, bedarfsgerechten Wohnraum für alle Menschen bereitzustellen.

Die positiven Effekte von Quartiersentwicklungen können sowohl in der sozialen, baulichen wie in der unmittelbaren Versorgungsinfrastruktur in einem Quartier auftreten – z. B. durch die ökologische Aufwertung des Gebäudebestands, die Gestaltung neuer Grünanlagen, das Schaffen oder Unterstützen kommunikativer Quartierszentren und sozialer sowie kultureller Angebote, das Stärken von Nachbarschaftsnetzwerken (u. a. mittels integrativer Maßnahmen) oder die Anbindung von Nahversorgern und Betreuungseinrichtungen. Auf diese Weise wird die Lebens- und Aufenthaltsqualität für unsere Mieter und darüber hinaus für Anwohner im Quartier aufgewertet und trägt so zu einer hohen Zufriedenheit, insbesondere unserer Kunden, bei.

Der Betrachtungszeitraum dieser Auswirkung beschränkt sich auf einen kurzfristigen Zeithorizont, da sie maßgeblich von den im Geschäftsjahr bereitgestellten bzw. für das Folgejahr geplanten Investitionen im Quartierszusammenhang beeinflusst wird. Eine langfristige positive Folgewirkung ist jedoch ebenfalls erwartbar, wenn sich mehrere Effekte einer verbesserten Lebensqualität auf Quartierebene positiv bedingen und verstärken.

Je höher der Anteil von Vonovia am Wohnungsbestand im zusammenhängenden Quartier und je umfangreicher die angestoßenen Maßnahmen – z. B. energetische Modernisierungen, Photovoltaik-Ausbau, Aufwertung des Wohnumfelds – angelegt sind, desto unmittelbarer und wirkungsvoller sind die quartiersbezogenen Infrastrukturmaßnahmen. Der Anteil von Vonovia an der positiven Auswirkung bemisst sich somit am Umfang und dem unmittelbaren Quartiersbezug der getätigten Investitionen und umgesetzten Maßnahmen in den jeweiligen Quartieren.



### Resilienz des Geschäftsmodells

Die Resilienz der Strategie und des Geschäftsmodells von Vonovia werden jährlich im Rahmen des Risikomanagements analysiert und bewertet. Der Zeithorizont des Risikomanagements deckt den mittelfristigen Zeithorizont ab und wird durch die Planungsebene in Bezug auf die kurzfristige Abdeckung ergänzt.

### ESRS 1 (Anlage A, AR2) / ESRS 2 (MDR-P) – Strategische Konzepte im Zusammenhang mit Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur

Wir sehen es als unsere Aufgabe, Menschen ein nachhaltiges, bezahlbares Zuhause sowie ein Leben in Nachbarschaft zu ermöglichen, in denen sie sich wohl, sicher und zuhause fühlen.

Das **Denken und Handeln in Quartierszusammenhängen** ist für Vonovia dabei die zentrale Steuerungsebene, auf der sich das Geschäftsmodell und die Strategie des Unternehmens manifestieren. Für Details zum übergreifenden Geschäftsmodell und zu unserem Verständnis von Bezahlbarkeit siehe [→ ESRS 2 SBM-1](#).

Die im Rahmen unserer Wesentlichkeitsanalyse identifizierte tatsächliche positive Auswirkung „Mehr Lebensqualität für Mieter durch Beitrag zu Quartiersentwicklung, -infrastruktur“ legt die Handlungsebene für entsprechende strategische Konzepte fest, die im Folgenden erläutert werden. Die Auswirkung wird im Rahmen der Aktualisierung des IRO-Assessments jährlich auf ihre Gültigkeit hin durch das Portfoliomanagement überprüft.

Die **Größe des Gesamtportfolios sowie die Standortpräsenz** von Vonovia in Form von Quartieren in (Groß-)Städten und Ballungsgebieten ermöglichen einen quartiersbezogenen, ganzheitlichen Entwicklungsansatz. Maßnahmen für die Gestaltung unseres Bestands werden sequenziell im Quartierszusammenhang umgesetzt, um sozial und ökologisch zukunftsfähige Orte des Zusammenlebens in zentraler städtischer Lage und in Ballungsgebieten zur Steigerung der Lebensqualität unserer Mieter zu entwickeln.

Gleichzeitig ermöglichen uns die Portfoliogröße und die Standortpräsenz in Form von Quartieren energetische Sanierungen von Gebäuden entlang des Klimapfads voranzutreiben, einen Beitrag zur Energiewende zu leisten und aktiv Treiber der Infrastrukturwende zu sein, ohne den Wirtschaftlichkeitsgedanken eines privatwirtschaftlichen Unternehmens außer Acht zu lassen.

Dieser Ansatz gilt insbesondere auch für unsere Neubauaktivitäten, die – wo möglich – ebenfalls dem Quartiersgedanken folgen und bereits im Planungsprozess auf die Nut-

zungsmöglichkeiten von ganzheitlich gedachten Maßnahmen ausgelegt werden.

Die Bestandsgröße stellt – in Verbindung mit dem Quartiersansatz – eine wesentliche immaterielle Ressource für Vonovia dar.

Der Quartiersansatz ist eingebettet in unterschiedliche **Investitionsprogramme** (u. a. Modernisierung, Heizungstausch, Photovoltaik, altersgerechtes Wohnen, Instandhaltung) und bildet sich systemisch durch den räumlichen Zuschnitt nach Urban Quarters/ Clusters ab. Sowohl das Dekarbonisierungstool (DKT, siehe [→ ESRS E1](#)) als auch der Investitionsrechner des Portfoliomanagements basieren auf der Segmentierung des Bestands in Quartiere.

Grundlegende Investitionsentscheidungen werden auf der Ebene des Vorstands (insbesondere CRO) getroffen, dezentral in den regionalen Geschäftsbereichen umgesetzt und im Hinblick auf die Zielerfüllung – insbesondere bezüglich der Einhaltung des Klimapfads – überwacht. Formell wurden die strategischen Konzepte hinsichtlich des Urban Quarters/ Clusters-Ansatzes sowie der Investitionsprogramme in entsprechenden Beschlussunterlagen dokumentiert. Letztere lassen sich nach verschiedenen Investitionsarten kategorisieren, welche basierend auf den individuellen Gegebenheiten unserer Quartiere in differenzierter Abstufung für energetische Modernisierungsmaßnahmen im Bestand, den bedarfsgerechten Umbau von Wohnungen sowie für den Heizungstausch bzw. die Installation von Photovoltaik-Anlagen abgestellt werden.

Die Segmentierung nach Urban Quarters – entsprechend der oben genannten Definition – erfolgt derzeit ausschließlich für das deutsche Marktsegment. Damit werden 77% des strategischen Portfoliobestands von dem Quartierskonzept erfasst (siehe [→ Portfolio im Bewirtschaftungsgeschäft](#)). Auch in Schweden und Österreich werden Quartiersansätze verfolgt – diese folgen jedoch anderen Segmentierungsprinzipien. Während bei der österreichischen BUWOG Maßnahmen in einem zusammenhängenden Quartierskontext meist in die Entwicklung von Neubauprojekten eingebettet werden, erfolgt die Segmentierung des Bestandsportfolios in Schweden analog zur polizeilichen Einteilung regionaler Quartiersbezirke. Die Maßnahmen beziehen sich auf den eigenen Geschäftsbereich sowie die nachgelagerte Wertschöpfungskette. Hierunter verstehen wir insbesondere die Nutzung der quartiersbezogenen Angebote und Maßnahmen durch die Mieter und Anwohner.

Für die Entscheidung zur Strukturierung des Portfolios und die daraus resultierende Segmentierung in Urban Quarters und Urban Clusters ist der Vorstand (CRO) verantwortlich. Alle Maßnahmen, die daraus auf den räumlich begrenzten Zuschnitt eines Quartiers abgeleitet werden, werden im

Vorfeld ihrer Umsetzung in den zuständigen regionalen Geschäftsbereichen unter Beteiligung der Abteilungen für Investition, Klimaneutraler Gebäudebestand sowie Unternehmensentwicklung geplant und überprüft.

### ESRS 1 (Anlage A, AR2) / ESRS2 (MDR-A / MDR-T / MDR-M) - Ziele, Ergreifung von Maßnahmen und wesentliche Kennzahlen im Zusammenhang mit Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur

Zur Anwendung unseres strategischen Quartierskonzepts im Hinblick auf die als wesentlich identifizierte, tatsächliche Auswirkung „Mehr Lebensqualität für Mieter durch Beitrag zu Quartiersentwicklung und -infrastruktur“ werden folgende Zielgrößen formuliert, entsprechende Maßnahmen umgesetzt und durch folgende wesentliche Kennzahlen erfasst:

In unserem zentralen, ganzheitlichen Quartiersansatz ergänzen sich ökologische und soziale Aspekte. Bei Vonovia werden beide Ebenen zusammen gedacht und es wird sich für das soziale Miteinander vor Ort eingesetzt. Maßnahmen zur Stärkung des Zusammenlebens sowie Maßnahmen zur treibhausgasneutralen Transformation des Gebäudebestands werden erst durch die Quartiersausrichtung steuerbar, wirkungsvoll und effizient umsetzbar. Im Kontext unseres mehrdimensionalen Quartiersentwicklungsansatzes kommen verschiedene strategische Bausteine – je Quartier in individueller Zusammensetzung – zur Anwendung:

> **Energetische Gebäudemodernisierungen und Ausbau von Photovoltaik-Anlagen auf den eigenen Liegenschaften:** Die sequenzielle energetische Modernisierung des eigenen Wohnungsbestands entlang des Klimapfads, die Nutzung innovativer Wärme- und Stromkonzepte (z. B. Nahwärmenetze), der Ausbau erneuerbarer Energieversorgungssysteme (vor allem über Photovoltaik) sowie ihre intelligente Verknüpfung im Quartierskontext sind zentrale Elemente unserer Klimastrategie, die insbesondere im Quartier durch die Nutzung von Synergie- und Skaleneffekten ihre besondere Wirkungskraft entfalten. Unsere Quartiersentwicklungen werden dabei an den klaren Klimaschutzvorgaben unseres Klimapfads ausgerichtet. Energetische Modernisierungen und der Ausbau von Photovoltaik sind kontinuierliche Maßnahmen, die wir in großem Umfang umsetzen. Dabei haben wir 2024 das Tempo des Solarstromausbaus noch einmal deutlich beschleunigt und unsere Kapazitätsziele hochgesetzt (siehe → [ESRS E1](#)).

> **Ausbau der quartiersbezogenen Infrastruktur (Grün- und Gemeinschaftsflächen, Spielplätze, Ansiedlung von Nahversorgern, Bildungs- und Sozialeinrichtungen, ...):** In unseren Quartieren kommen sowohl verschiedene Quartiersservices vor Ort (z. B. geleistet durch Regional-

mitarbeiter, Bewirtschafter, Quartiersmanager, Objektbetreuer und Techniker) sowie soziale und infrastrukturelle Maßnahmen zum Einsatz – z. B. die Ansiedlung bedarfsgerechter Versorgungsangebote (Supermarkt, Arztpraxis, Bäcker etc.), neue Grünanlagen oder kommunikative Quartierszentren (Erholungsräume). Die Maßnahmengestaltung zeichnet sich durch eine hohe Vielfalt und Menge aus, um den jeweiligen Quartiersbedarfen gerecht zu werden. Die hier beschriebenen Maßnahmen sind als Permanentaufgabe zu verstehen, die wir – bedarfsorientiert – sowohl in der Vergangenheit als auch im Berichtsjahr sowie in der Zukunft durchführen.

> **Bereitstellung von Räumlichkeiten für soziale Einrichtungen:** Öffentlich nutzbarer und frei zugänglicher Raum kann als ein Schlüsselkriterium lebenswerter Quartiere und Nachbarschaften betrachtet werden und steigert durch die zusätzliche Vernetzungs- sowie vielfältigen Aneignungsmöglichkeiten die Angebotsvielfalt und Lebensqualität für alle Nutzer (Kinder und Jugendliche, Familien, ältere Menschen oder Menschen in besonderen Notlagen) in der unmittelbaren Umgebung. Im Geschäftsjahr 2024 haben wir daher rund 100.000 m<sup>2</sup> bzw. 14,0 % unserer Gewerbeflächen für soziale und gemeinwohlorientierte Zwecke (z. B. Seniorentreffs, Kitas, Räume für Kinderbetreuung) zur Verfügung gestellt. Mit unserem flexiblen Quartiersraumkonzept „freiRaum“ bieten wir darüber hinaus für lokale Initiativen und Gruppen frei und niedrigschwellig zugängliche Orte zur sozialen Teilhabe und Vernetzung in unseren Quartieren. Entsprechende Modelle existieren bereits in Dresden, Bremen und Hamburg und sollen als Blaupause für die Einrichtung weiterer zentraler Treffpunkte in verschiedenen Vonovia Quartieren dienen.

> **Maßnahmen zur Förderung moderner Mobilitätskonzepte:** Wir unterstützen mit unseren Maßnahmen die Verkehrswende hin zu einer emissionsärmeren (E-)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. In unseren Bestandsquartieren haben wir bisher rund 30 Quartiersladesäulen für E-Mobilität installiert. Für den weiteren Aufbau wurden im Berichtsjahr die Umsetzungsmöglichkeiten für rund 100 zusätzliche Standorte geprüft. 96 dieser Standorte befinden sich derzeit in der Umsetzung, deren Fertigstellung wir im Laufe des Jahres 2025 erwarten. Car- und Bikesharing-Angebote (auch für E-Fahrzeuge) ergänzen das Angebot. Des Weiteren setzen wir verstärkt auf Angebote rund um das Fahrradfahren. Wir wollen unsere Quartiere sukzessive an die kommunalen Radwegenetze anbinden. Mit der Gründung des konzerneigenen Start-ups NEARBYK im Jahr 2023 bieten wir E-Bikes zum Kauf oder zur Miete sowie Service-Points für die Reparatur und Wartung der



Räder an, um den wachsenden Kundenbedürfnissen für diese Mobilitätsart gerecht zu werden. Das Angebot wird zunächst für 16 Monate an den drei Standorten Essen, Dresden und Bremen getestet. Frei zugängliche Reparaturstationen sowie der Verleih von Lastenrädern ergänzen unsere Angebotspalette in ausgewählten weiteren Quartieren.

➤ **Kundenbefragungen zur Zufriedenheit unserer Mieter mit ihrem direkten Wohnumfeld:** In unseren quartärllich durchgeführten Kundenbefragungen lassen wir unsere Mieter – neben vielen weiteren Fragen zu ihrer Wohn- und Mietsituation – auch die lokale Infrastruktur (z. B. Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen usw.), das subjektive Sicherheitsgefühl sowie das soziale Umfeld in der Nachbarschaft ihrer Wohngegend beurteilen. Die Antworten werten wir – wo möglich – auf Quartiersebene aus und berücksichtigen das Feedback in unseren Maßnahmen. Den gemittelten Jahreswert dieses Teil-Indikators zur **„Zufriedenheit der Mieter mit dem Quartiersumfeld“** weisen wir seit dieser Berichtsphase neu als Kennzahl aus, um den Erfolg unserer Maßnahmen zur Aufwertung des Quartiersumfelds auch in der Gesamtheit konkreter quantitativ darstellen, auswerten und überwachen zu können. Ziel ist es, diesen Zufriedenheitswert mittelfristig auf einem konstant hohen Niveau (> 80%) halten zu können.

Diese Maßnahmen sind auch für die Zukunft weiter geplant.

Aufgrund der Heterogenität und Menge der auf die jeweiligen Quartiersbedarfe zugeschnittenen Maßnahmen, ist eine Beschreibung konkreter Ergebnisse zwar für das jeweilige Quartier möglich, nicht aber auf der Gesamtkonzernenebene. Wir nutzen daher drei ausgewählte Kennzahlen, die wir nachfolgend beschreiben, um die Entwicklung unserer quartiersbezogenen Maßnahmen und deren Wirksamkeit näherungsweise auch auf Konzernenebene in Deutschland zu beschreiben.

Die Maßnahmen beziehen sich auf den deutschen Markt und fokussieren hier auf die oben beschriebene Clusterung nach Quartieren (Urban Quarters) im strategischen Bestand. Diese machen rund 77% des deutschen Wohnungsbestands von Vonovia aus. Alle Maßnahmen, die der Aufwertung der Urban Quarters dienen, werten wir als Quartiersaktivitäten. Sie beziehen sich auf den eigenen Geschäftsbereich sowie die nachgelagerte Wertschöpfungskette, die sich hier insbesondere auf die Nutzung der Maßnahmen durch die Mieter und Anwohner fokussiert.

Alle Maßnahmen im Quartier sind darauf ausgerichtet, mittel- bis langfristig die Lebensqualität für die Anwohner zu erhöhen. Sie können dabei unterschiedliche Zeithorizonte umfassen, sollen in ihrer Wirksamkeit aber in der Regel über den eigentlichen Zeitraum der Maßnahme (z. B. energetische Modernisierung, Aufwertung einer Grünfläche) hinausgehen. Sie sind als permanente Aufgabe zu verstehen. Aufgrund der Granularität der Einzelmaßnahmen gibt es keine fest vorgegebenen Zeithorizonte, in denen die Gesamtmaßnahmen abzuschließen sind.

Im Geschäftsjahr 2024 haben wir **Investitionen im Quartierszusammenhang in einer Gesamthöhe von 510 Mio. € in unsere Urban Quarters in Deutschland** durchgeführt.

Aufgrund des weiterhin **eingetrübten Investitionsklimas** haben wir unsere Quartiersentwicklungen im Vorjahr differenzierter ausgerichtet und die Maßnahmenpakete kleinteiliger gestaltet. Das ursprünglich eigenständige Investitionsprogramm „Quartiersentwicklungen“ haben wir zugunsten einer höheren Steuerungsflexibilität aufgelöst, sodass nunmehr auch alle weiteren Investitionsprogramme (für die detaillierten Investitionsarten siehe → **MDR-P**) in die Betrachtungsweise der Quartiere einbezogen werden. Die aus den Vorjahren bekannte Kennzahl „Investitionsvolumen für Quartiersentwicklung in Deutschland“ wird von der nun breiteren Sichtweise abgelöst und entspricht der Erhebungslogik, die wir im Lagebericht im Abschnitt → **Wirtschaftsbericht/Ertragslage** für die Aufwendungen in Modernisierungsleistungen anwenden.

Für 2025 gehen wir von einem Investitionsvolumen in Höhe von rund 785 Mio. € in Urban Quarters aus.

#### **Kennzahl „Investitionen im Quartierszusammenhang (in Deutschland)“**

Die Investitionen im Quartierszusammenhang basieren auf dem Ansatz des GRI (2016) 203-1, der den Stand der Entwicklung erheblicher Infrastrukturinvestitionen und geförderter Dienstleistungen abbildet. Die Kennzahl beschreibt die Investitionen in Euro, die Vonovia für den strategischen Portfoliobestand, der sich zum Stichtag 31. Dezember 2024 in Deutschland in Urban Quarters befand, aufwendet. Sie wird gebildet aus der Summe der in diesem Portfoliozuschnitt getätigten Investitionen in Gebäudemodernisierungen (energetische Modernisierung und Heizungsmodernisierungen), Leerwohnungssanierung (inklusive barrierearm (teil-)modernisierter Wohnungen), substanzwahrende Instandhaltungsmaßnahmen, für den eigenen Bestand fertiggestellte Neubauten (inklusive Dachgeschossaufstockungen) sowie den Ausbau von Photovoltaik im

Berichtsjahr. 2024 investierte Vonovia nach dieser Definition rund 510 Mio. € in Quartierszusammenhänge in Deutschland.

#### **Kennzahl „Zufriedenheit Mieter mit Quartiersumfeld (in Deutschland)“**

Die „Zufriedenheit der Mieter mit dem Quartiersumfeld (in Deutschland)“ wird aus einer Teilmenge von drei Fragen des CSI-Fragebogens zur Messung der Kundenzufriedenheit (siehe → S4-5) gebildet. Diese bilden – gleich gewichtet – einen Score. Die Angabe erfolgt als Prozentwert aus dem gemittelten Jahreswert aller Antworten aus den vier CSI-Fragebögen eines Jahres, die mit den Werten „eher gut“ oder „sehr gut“ gekennzeichnet wurden. Befragt werden ausschließlich Vonovia Mieter in Deutschland. Für 2024 betrug dieser Wert 83,4 %. Da es sich um einen im Berichtsjahr neu eingeführten Indikator handelt, liegt kein Bezugswert aus dem Vorjahr vor.

#### **Kennzahl „Anteil sozial genutzter Gewerbeflächen (in Deutschland)“**

Der „Anteil sozial genutzter Gewerbeflächen (in Deutschland)“ wird aus einer Auswertung der Nutzungsart für Gewerbeeinheiten gebildet. Diese umfasst alle vorab als „sozial“ klassifizierte Nutzungsarten von Gewerbeeinheiten, die von Vonovia in Deutschland aktiv vermietet werden. Dazu zählen u. a. Nutzungsarten wie beispielsweise als Quartiersbüro, Begegnungsstätte, Kita oder für andere Bildungszwecke. Diese werden ins Verhältnis – bezogen auf die Quadratmeterfläche – zu allen vermieteten Gewerbeeinheiten mit bestätigter Nutzungsart in Deutschland gesetzt. Großgewerbeeinheiten sind aus dieser Kennzahl ausgenommen. Die Kennzahl basiert auf dem Ansatz des GRI (2016) 413-1, der den Prozentsatz der Betriebsstätten (hier vermietete Gewerbeeinheiten), an denen Maßnahmen zu Einbindung lokaler Gemeinschaften umgesetzt wurden, abbildet. Zum Stichtag 31. Dezember 2024 wurden nach dieser Berechnung rund 100.000 m<sup>2</sup> Gewerbeeinheiten an soziale Einrichtungen vergeben. Das entspricht einem Anteil von 14,0 % an den gesamten vermieteten Gewerbeeinheiten in Deutschland. Da diese Klassifizierung der Gewerbeeinheiten systemisch erst 2024 neu eingeführt wurde, liegt kein Bezugswert aus dem Vorjahr vor.

Investitionen im Quartierszusammenhang bilden den zentralen Handlungsrahmen in Verbindung mit dem wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekt „Quartiersentwicklung“ und der dazugehörigen Auswirkung „Mehr Lebensqualität für Mieter durch Beitrag zu Quartiersentwicklung und -infrastruktur“. Für diese Kennzahl hat Vonovia keine Ziele festgelegt. Dies liegt in der Heterogenität und Menge der verschiedenen Einzelmaßnahmen begründet, die bedarfsgerecht auf

die jeweiligen Quartiersbelange angewendet werden. Wir sehen aber die Plangröße der Budgetvorgaben für das Folgejahr für die Investitionen im Quartierszusammenhang in Deutschland als geeignetes Näherungsinstrument an. Denn gelingende Infrastrukturvorhaben und eine damit einhergehende verbesserte Lebensqualität in Städten und Quartieren lassen sich – neben weiteren aussagekräftigen Indikatoren – am konkretesten quantitativ durch Investitionen beziffern, die für die Entwicklung dieser aufgewendet wurden. Wir nutzen daher die Kennzahl „Investitionen im Quartierszusammenhang in Deutschland“, um den Fortschritt für das Thema Quartiersentwicklung abzubilden.

Da die Kennzahl im Berichtsjahr 2024 neu eingeführt wurde, liegen keine Vergangenheitswerte vor. Für 2025 plant Vonovia mit Investitionen im Quartierszusammenhang in Deutschland in Höhe von rund 785 Mio. €. Dieser Planwert wird aus dem prozentualen Anteil der strategischen Urban Quarters (77 % des deutschen Bestands) an den geplanten Gesamtinvestitionen gebildet.

## Unternehmensspezifische Angabe „Wohnen zu fairen Preisen“

### ESRS 2 SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

#### **Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen**

Im Rahmen unserer Wesentlichkeitsanalyse haben wir für das unternehmensspezifische Thema „Wohnen zu fairen Preisen“ **drei wesentliche IROs** identifiziert:

- > Beitrag zu mehr bezahlbarem Wohnraum für Mieter durch Einhaltung regulatorischer Rahmen
- > Beitrag zu mehr bezahlbarem Wohnraum für Mieter durch Neubau- und Developmentaktivitäten
- > Finanzielles Risiko durch Änderungen regulatorischer Rahmenbedingungen (Mieten und Standards)

Die tatsächliche positive Auswirkung „**Beitrag zu mehr bezahlbarem Wohnraum für Mieter durch Einhaltung regulatorischer Rahmen**“ bezieht sich auf den eigenen Geschäftsbereich und beschreibt die Effekte, die das strikte Einhalten regulatorischer Rahmen (Mietspiegel, ortsübliche Vergleichsmieten, Mietpreisbremse, Preisbindungen etc.) bei der Mietpreisgestaltung auf die Verlässlichkeit und Stabilität in der Vermieter-Mieter-Beziehung – und somit auf die Sicherung bezahlbaren Wohnraums – haben kann.

Über ergänzende Maßnahmen für unterschiedliche Kundensegmente (z. B. Regelungen für Senioren, Härtefallmanagement, Einsatz von Sozialmanagern, Kappungsgrenzen nach Modernisierung, Angebot an öffentlich geförderten Wohnungen) können auch einkommensschwache, schutzbedürftige Kundengruppen adressiert werden, damit auch diese möglichst langfristig in ihren Wohnungen bleiben können bzw. weiterhin Zugang zu bezahlbarem Wohnraum erhalten.

Die Vermietung von Wohnraum stellt das Kerngeschäft von Vonovia dar. An den Mietspiegeln orientierte Mietanpassungen sind notwendige und gängige Instrumente, um einerseits den wirtschaftlichen Anforderungen unserer Investoren zu genügen und andererseits Spielraum für Investitionen und bedarfsgerechte Mietangebote, die eine möglichst große Kundengruppe ansprechen sollen, zu schaffen. Qualifizierte Mietspiegel werden nach wissenschaftlichen Methoden erstellt und bilden daher den Mietwohnungsmarkt fair ab. Sowohl die Vermieter- als auch die Mieterseite ist bei der Erstellung beteiligt und erkennt den Mietspiegel dann formell an. Für einen stabilen und verlässlichen Wohnungsmarkt braucht es solche regulatorischen Rahmenbedingungen, die Sicherheit und Kontinuität für Mieter und Vermieter garantieren – ohne dabei erforderliche Investitionen unwirtschaftlich werden zu lassen. Durch das Einhalten der regula-

torischen Standards und Vorgaben durch Vonovia leisten wir einen wichtigen Beitrag zu dieser Stabilität. Auch unter veränderten Rahmenbedingungen erwarten wir keine Änderungen des Geschäftsmodells oder größere Anpassungen der Strategie.

Wir tragen damit dazu bei, dass sich unsere Mieter in Bezug auf die Stabilität der Mietentwicklung ihrer Wohnungen einstellen können. Ziel ist es, langfristige Kundenbeziehungen aufzubauen und die Fluktuation in unserem Bestand möglichst gering zu halten. Durch weitere Maßnahmen wie preisgebundenen Wohnraum oder individuelle Hilfen wollen wir dieses Sicherungsnetz weiter stärken und die Bezahlbarkeit des Wohnraums für möglichst viele Menschen ermöglichen.

Die Ausrichtung auf eine breite Zielgruppe an Mietern gehört zu unserer Strategie und spiegelt sich im Wohnungsbestand und unseren Produkten, mit denen wir auf die Anforderungen unserer Kunden an die zeitgemäße Wohnungsausstattung eingehen, wider. Durchschnittlich stiegen die Mieten bei Vonovia in Deutschland im Berichtsjahr um 3,8% und lagen damit unterhalb des Anstiegs der Nettolöhne und -gehälter, der 2024 rund 5,4% betrug (siehe [→ Portfolio im Bewirtschaftungsgeschäft](#)).

Der Betrachtungszeitraum der Auswirkung bezieht sich auf einen kurzfristigen Zeithorizont (Berichtsjahr und Folgejahr), da sie als tatsächlich eingestuft wurde. Da Mietverhältnisse und die Auswirkungen der Mietenentwicklung auch in einem mittel- bis langfristigen Zeitraum Wirkung entfalten, ist eine entsprechende Folgewirkung für diese Zeiträume für die Mieter ebenso zu erwarten.

Es besteht ein direkter Bezug der Maßnahmen, die Vonovia im Bereich des bezahlbaren Wohnraums umsetzt, zu der hier beschriebenen positiven Auswirkung. Mit der Gestaltung der Mietpreise nehmen wir direkten Einfluss auf die – wahrgenommene oder reale – Bezahlbarkeit des Wohnraums.

Die tatsächliche positive Auswirkung „**Beitrag zu mehr bezahlbarem Wohnraum für Mieter durch Neubau- und Developmentaktivitäten**“ bezieht sich auf den eigenen Geschäftsbereich und beschreibt die Effekte, die durch das Schaffen von neuem, bedarfsgerechtem und – teilweise – gefördertem Wohnraum in Quartieren (Development to hold) insgesamt der Verknappung des Wohnungsangebots sowie einer Verschärfung der Mietpreise, insbesondere für die Bestandskundschaft, entgegenwirken können. Sie bezieht sich auf den lokalen Markt, in dem wir Neubau unterschiedlichen Zielgruppen anbieten können. Dabei handelt es sich überwiegend um urbane Ballungsgebiete, die auch von einem hohen Nachfrageüberhang nach Wohnraum geprägt sind.

Dementsprechend sehen wir hierin eine Chance für unser Unternehmen, die wir durch unsere Developmentaktivitäten nutzen und verstärken wollen. Die Ausprägung hängt maßgeblich von den Investitionsmöglichkeiten des Unternehmens ab. Diese waren – insbesondere aufgrund des ungünstigen Zinsniveaus sowie der deutlich gestiegenen Baukosten – eingeschränkt. Wir haben darauf in den vergangenen beiden Jahren mit einer Reduzierung unserer Bautätigkeiten reagiert, beabsichtigen aber aktuell diese wieder auszuweiten.

Über die Erhöhung des Angebots von Wohnraum durch Neubauten wollen wir dazu beitragen, den Mietmarkt insgesamt zu entlasten. Die Ausrichtung auf unterschiedliche Kundensegmente gehört zu dieser Strategie und spiegelt sich auch im Development wider. Wir arbeiten hier in der Regel mit Mischkalkulationen und einem Mix aus frei finanziertem und preisgebundenem Wohnungsneubau für den eigenen Bestand (Development to hold) sowie für den Verkauf (Development to sell). Wir arbeiten weiterhin an der Optimierung der Baukosten, um nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen zu bauen und anteilig vergünstigten Wohnraum neu zur Verfügung stellen zu können. Die Auswirkungen gehen somit von der Strategie und dem Geschäftsmodell des Unternehmens aus. Der Betrachtungszeitraum bezieht sich auch hier auf einen kurzfristigen Zeithorizont (Berichtsjahr und Folgejahr), da die Auswirkung als tatsächlich eingestuft wurde. Eine langfristige positive Folgewirkung für die Mieter ist jedoch ebenfalls erwartbar, da das Geschäftsmodell und insbesondere die Developmentaktivitäten bezüglich der Auswirkung Kontinuität aufweisen und diese auch in einem mittel- bis langfristigen Zeitraum zu erwarten ist. Durch unsere Developmentaktivitäten nehmen wir direkten Einfluss auf die Auswirkung.

Das mittelfristige „**finanzielle Risiko durch Änderungen regulatorischer Rahmenbedingungen (Mieten und Standards)**“ bezieht sich auf den eigenen Geschäftsbereich und beschreibt die Effekte, die eine **Verschärfung der Regulierung** von Mieten (z. B. über Mietpreisbremsen oder Kapazitätsgrenzen) sowie sonstige Regulierungen (Neubau- und Modernisierungsstandards, Anforderungen an Klimaschutz) bezüglich der Umlagefähigkeit von Investitionsausgaben und Betriebskosten für das Unternehmen haben könnten. Dies könnte eine Einschränkung des Handlungsspielraums von Vonovia (hinsichtlich Miethöhen und Umlagen) bedeuten.

Während ein stabiler und verlässlicher Rahmen zur Regulierung von Mieten, der genügend Spielraum für die wirtschaftliche Ausgestaltung lässt, zur Stabilität von Mietverhältnissen beitragen kann, können starke zusätzliche Einschränkungen der Ausgestaltungsmöglichkeiten von Mieten zu einer Verengung dieses Spielraums führen. Dies erschwert die wirtschaftliche Mietpreisgestaltung und

Investitionserfordernisse – beispielsweise für Klimaschutz oder zeitgemäße Ausstattungsstandards sowie Neubau für unterschiedliche Kundengruppen und Mischkalkulationen – und somit die wirtschaftliche Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum vor dem Hintergrund gestiegener Baustandards.

Weder für das Berichtsjahr noch für das Folgejahr sind aufgrund des hier beschriebenen Risikos finanzielle Effekte auf die Finanzlage, Ertragslage und Zahlungsströme erkenn- oder erwartbar, bei denen ein erhebliches Risiko einer Anpassung der Buchwerte der im zugehörigen Abschluss ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten bestünde.

### **Resilienz des Geschäftsmodells**

Es ist nicht erkennbar, dass sich die **hohe Nachfrage nach Wohnraum in urbanen Ballungsgebieten** in einem absehbaren Zeitrahmen ändert. Aufgrund dieser auch perspektivisch angespannten Marktsituation stehen gerade große Anbieter von Wohnraum wie Vonovia im öffentlichen Interesse und Fokus – was ein Fehlverhalten hinsichtlich der Einhaltung regulatorischer Rahmen stärker sanktionieren würde. Gleichzeitig sichern die geringe Fluktuation aufgrund der hohen Nachfrage Stabilität und Spielraum für ergänzende Maßnahmen zur Sicherung der Bezahlbarkeit von Wohnraum.

Das Geschäftsmodell ist in Bezug auf die Auswirkung „Beitrag zu mehr bezahlbarem Wohnraum für Mieter durch Einhaltung regulatorischer Rahmen“ sowie des Risikos „Finanzielles Risiko durch Änderungen regulatorischer Rahmenbedingungen (Mieten und Standards)“ vor dem Hintergrund der konstant hohen Wohnungsknappheit und dem damit verbundenen öffentlichen Fokus auf das Unternehmen robust.

In Bezug auf die Auswirkung „Beitrag zu mehr bezahlbarem Wohnraum für Mieter durch Neubau- und Developmentaktivitäten“ hat sich insbesondere in den vergangenen zwei Jahren gezeigt, dass eine hohe Geschwindigkeit im Anstieg des Zinsniveaus sowie der Baukosten deutlichen Einfluss auf die Umsetzung des Development-Geschäftsmodells haben. Vor dem Hintergrund der Marktsituation sind jedoch keine Anzeichen erkennbar, dass das Geschäftsmodell grundlegend infrage gestellt werden muss.

Die Resilienz der Strategie und des Geschäftsmodells von Vonovia werden jährlich im Rahmen des Risikomanagements analysiert und bewertet. Der Zeithorizont des Risikomanagements deckt den mittelfristigen Zeithorizont ab und wird durch die Planungsebene in Bezug auf die kurzfristige Abdeckung ergänzt.

## ESRS 1 (Anlage A, AR2) / ESRS 2 (MDR-P) – Strategische Konzepte im Zusammenhang mit Wohnen zu fairen Preisen

Als verantwortungsvolles Unternehmen verpflichtet sich Vonovia, bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, um das **Grundbedürfnis nach Wohnen** zu erfüllen. Wir formulieren dies in unserem Geschäftsverständnis, um unsere Haltung für unsere Mieter und die Gesellschaft transparent zu machen. Unser Konzept adressiert unsere beiden wesentlichen Auswirkungen, aus denen sich unmittelbar unser wesentliches finanzielles Risiko der Änderungen regulatorischer Rahmenbedingungen (Mieten und Standards) ergibt. Unser Ziel ist es, möglichst vielen Menschen eine langfristige Wohnperspektive zu bieten. Dabei stehen wir vor der Herausforderung, auch unter erschwerten Rahmenbedingungen ein breites Angebot an Wohnungen zu fairen und transparenten – sowie marktgerechten – Preisen anzubieten, während wir gleichzeitig unseren Klimapfad verfolgen, der einen treibhausgasneutralen Gebäudebestand bis 2045 vorsieht.

Die **Sozialverträglichkeit und Transparenz unserer Mieten** sind in diesem Kontext entscheidende Faktoren. Durch Investitionen im Kerngeschäft – Vermietung, Modernisierung und Neubau – wollen wir zur Entspannung der aktuellen Wohnungsmarktsituation beitragen.

Das **Einhalten regulatorischer Vorgaben** in einem stark regulierten Markt, wie Mietspiegel und Preisbindungen, sichert Verlässlichkeit und Stabilität in der Vermieter-Mieter-Beziehung (siehe Auswirkung „Beitrag zu mehr bezahlbarem Wohnraum für Mieter durch Einhaltung regulatorischer Rahmen“) – und ist für uns daher obligatorisch. Dies bedeutet aber auch, dass für uns ein mögliches Risiko darin besteht, dass sich die regulatorischen Rahmenbedingungen hinsichtlich Mieten und (Bau-)Standards für Vonovia ungünstig entwickeln und damit direkten Einfluss auf die Ertragslage und den Handlungsspielraum des Unternehmens haben können. Wir befürworten dennoch 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 nach den geltenden länderspezifischen Gesetzgebungen, was wir über unsere regionale Organisation vor Ort und eine systemische Unterstützung durch unser zentrales Portfoliomanagement sicherstellen.

Zusätzliche Maßnahmen, wie spezielle Regelungen für Senioren, Härtefallmanagement und der Einsatz von Sozialmanagern, ermöglichen es uns, auch einkommensschwache und schutzbedürftige Kundengruppen zu unterstützen, damit auch diese möglichst langfristig in ihren Wohnungen bleiben können bzw. weiterhin Zugang zu bezahlbarem Wohnraum erhalten.

Der **Einsatz öffentlicher Fördermittel** unterstützt uns dabei, bestehenden und neuen Wohnraum (siehe Auswirkung „Beitrag zu mehr bezahlbarem Wohnraum für Mieter durch Neubau- und Developmentaktivitäten“) für unsere Mieter bezahlbar zu gestalten und gleichzeitig Klimaschutzmaßnahmen umzusetzen. Dies trägt zu einer ausgewogenen durchmischten Mieterstruktur in unseren Quartieren bei. Wir arbeiten an der Optimierung der Baukosten und setzen auf die Entwicklung des „Basishauses“ (siehe → **ESRS E1** und → **ESRS 2 SBM-1**), um nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen zu bauen. Neue Projekte in seriell-modularer Holzbauweise stehen gemeinsam mit dem Joint-Venture-Partner Gropyus in der Umsetzung.

Unser **Engagement in sozialen Programmen** und die Bereitstellung von Sozialwohnungen sind weitere Säulen unseres Ansatzes. Die enge Zusammenarbeit mit lokalen Behörden und die Einbindung von Stakeholdern sind essenziell, um bedarfsgerechte und nachhaltige Lösungen für den Wohnungsmarkt zu entwickeln.

Beide Auswirkungen sowie das Risiko werden im Rahmen der Aktualisierung des IRO-Assessments jährlich auf ihre Gültigkeit hin durch das Portfoliomanagement sowie den Rechtsbereich und die Unternehmenskommunikation (Public Affairs) überprüft.

Das Mietenmanagement und die entsprechende Handhabung der flankierenden Maßnahmen gelten grundsätzlich für den gesamten Konzern und beziehen sich auf den eigenen Geschäftsbereich, worunter wir hier den Vermietungsprozess bzw. die Nutzung der Immobilie durch die Mieter verstehen.

Eine Ausnahme bildet Schweden, wo die Mieten in der Regel verbindlich und einvernehmlich durch Verhandlungen zwischen Mietervereinigungen und Vermietern preislich fixiert werden. Erhöhungen erfolgen üblicherweise jährlich und nach Modernisierungen auf einen höheren Standard. Hier ist der Handlungsspielraum bzw. die Bedeutung regulatorischer Vorgaben zur Gestaltung der Miethöhen kleiner, so dass das Konzept dort nicht die gleichen Ausprägungen erfährt, wie insbesondere in Deutschland.

Grundlegende Entscheidungen über die strategische Ausrichtung des Vermietungsgeschäfts werden im Vorstand getroffen. Insbesondere im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen zeigt sich dabei das Zusammenspiel von Investitionen in den Klimaschutz und das Austarieren einer sozialverträglichen Umlage der Kosten auf die Mieter. Die konkrete Planung und Umsetzung der Maßnahmen erfolgt – nach entsprechender Vorstandsfreigabe – dezentral in den Regionen durch die dort verantwortlichen Vermieter. Durch etablierte Austauschformate zwischen den zentralen und



dezentralen Verantwortlichen wird das Einhalten des hier beschriebenen Ansatzes sichergestellt.

Über unser Geschäftsverständnis und unser Leitbild, die auf unserer Webseite öffentlich zugänglich sind, sowie unsere weitere Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit tragen wir unsere Grundhaltung nach außen und bieten über unsere Kundenwebseite direkten Zugang zu Informations- und Kontaktmöglichkeiten – beispielsweise hinsichtlich unseres Sozialmanagements. Über unsere Kundenbefragungen eruieren wir, ob unsere Mieter ihre Miethöhe angemessen finden und geben ihnen so die Möglichkeit, auf Missverhältnisse hinzuweisen. Kundenbefragungen führen wir auch für Neubauprojekte durch und geben unseren Kunden dort ebenfalls die Möglichkeit, sich über das Produkt zu äußern.

### ESRS 1 (Anlage A, AR2) / ESRS 2 (MDR-A / MDR-T / MDR-M) – Ziele, Ergreifung von Maßnahmen und wesentliche Kennzahlen im Zusammenhang mit Wohnen zu fairen Preisen

Zur Anwendung unseres Konzepts, bezahlbaren Wohnraum für möglichst viele Menschen in der Gesellschaft zur Verfügung zu stellen, werden mit Blick auf die als wesentlich identifizierten Auswirkungen „Beitrag zu mehr bezahlbarem Wohnraum für Mieter durch Einhaltung regulatorischer Rahmen“ und „Beitrag zu mehr bezahlbarem Wohnraum für Mieter durch Neubau- und Developmentaktivitäten“ sowie das als wesentlich identifizierte Risiko „Finanzielles Risiko durch Änderungen regulatorischer Rahmenbedingungen (Mieten und Standards)“ folgende Zielgrößen formuliert, entsprechende Maßnahmen umgesetzt und durch folgende wesentliche Kennzahlen erfasst:

> **Faire Mietpreisgestaltung:** Bei unseren Mietpreisen orientieren wir uns an den ortsüblichen Mieten und – sofern vorhanden – an qualifizierten Mietspiegeln. Zum Gelingen dieser tragen wir an zahlreichen Orten durch die Mitwirkung an Mietspiegelkommissionen und das Bereitstellen von Daten bei. Das Einhalten der jeweils gültigen regulatorischen Rahmen stellen wir durch das zentrale Mietenmanagement sicher.

Die durchschnittliche Miete betrug im Geschäftsjahr 2024 konzernweit 8,01 €/m<sup>2</sup> (2023: 7,74 €/m<sup>2</sup>) und in Deutschland 7,89 €/m<sup>2</sup> (2023: 7,63 €/m<sup>2</sup>), was einer organischen Mietsteigerung von 4,1% entspricht.

Indexmieten, also Mieten, die an die Inflationsentwicklung gekoppelt sind, machen nur rund 1% unserer Mietverträge aus. Die durchschnittliche Bruttokaltmiete in unserem Portfolio liegt auch weiterhin bei unter 30% im Vergleich zum durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen von Mieterhaushalten in Deutschland.

In Deutschland können die Kosten einer energetischen Modernisierung – in einem bestimmten Rahmen – auf die Kaltmiete umgelegt werden. Der Staat hat die Umlagefähigkeit auf 3 € pro Quadratmeter (2 € bei Mieten unter 7 €/m<sup>2</sup>) begrenzt. Die daraus resultierenden höheren Mieten werden für die Mieter durch eine zu erwartende Senkung der Heizkosten abgedeckt. Bei der Umlage der Modernisierungskosten haben wir einerseits stets im Blick, die Belastungen für unsere 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 Geschäftsjahr 2024 betrug die durchschnittliche Umlage der Modernisierungskosten 1,25 €/m<sup>2</sup> (2023: 1,32 €/m<sup>2</sup>).

> **Öffentlich geförderter Wohnraum:** Mit unserem Geschäftsmodell sind wir immer in die jeweilige Stadtgesellschaft eingebunden, in der wir Wohnraum anbieten. Städte und Gemeinden sind daher unsere wichtigsten Partner, wenn es um die konkrete lokale Ausgestaltung unserer Wohnangebote geht. In zahlreichen Städten und Gemeinden bieten wir geförderten – in Deutschland sind derzeit rund 33.700 unserer Wohnungen (2023: 38.000) 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 Städten und Gemeinden treffen, regeln beispielsweise faire Mietbedingungen, den Bau neuer Wohnungen oder die Stärkung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und die gemeinsame Entwicklung von Quartieren.

Preisgebundenen Wohnraum bieten wir insbesondere auch in Österreich und Schweden an. In Österreich unterliegen fast 19.000 (> 90%) und in Schweden 100% unserer rund 40.000 Wohnungen einer Preisbindung. Insgesamt sind somit rund 17% unseres gesamten Wohnungsbestands mietrechtlich gedeckelt.

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 lokalen und sozialen Herausforderungen in den Städten berücksichtigen.

> **Schaffen von Wohnraum zur Entlastung des Mietmarkts:** Die steigende Mietpreisentwicklung (z. B. durch Teuerung der Bodenpreise oder nicht ausgeschöpfte staatliche Instrumente zur Wohnraumförderung) sowie steigende Kosten des Wohnens (z. B. für Energie, regulatorische Anforderungen) können dazu führen, dass Wohnraum für viele Menschen zu teuer wird. Dies wird durch die Umlage



der Modernisierungskosten auf Mieter und eine unvorteilhafte Förderlandschaft weiter verstärkt. Durch das Schaffen von neuem, passgenauem und – teilweise – gefördertem Wohnraum in Quartieren wird insgesamt der Verknappung des Wohnungsangebots sowie einer Verschärfung der Mietpreise, insbesondere für die Bestandskundschaft, entgegengewirkt. Über die Developmenttochter BUWOG baut Vonovia Wohnungen für den Bestand und den Verkauf – insbesondere in hoch nachgefragten Ballungsgebieten. 2024 konnten wir in diesem Bereich 3.747 (2023: 2.460) Wohneinheiten fertigstellen, davon 1.276 (2023: 1.332) Einheiten für den eigenen Bestand und 2.471 (2023: 1.128) Einheiten für den Verkauf an Dritte.

> **Umfangreiches Härtefall- und Sozialmanagement:** Wir nutzen ein umfassendes Sozialmanagement, um Wohnen zu fairen Preisen zu gewährleisten und unseren Mietern ein sicheres Netz zu bieten. Unser Ziel ist es dabei, die Menschen in ihrer Zahlungsfähigkeit zu unterstützen, damit sie in ihren Wohnungen bleiben können und ihr Wohnraum weiterhin bezahlbar bleibt. Dazu bieten wir individuelle Unterstützungsmaßnahmen an, die von Mietstundungen und Ratenzahlungen über die Begleitung bei Wohngeldanträgen bis hin zu Umzugshilfen reichen. Hierfür steht ein Team aus entsprechend geschulten Sozialmanagern bereit.

Im Rahmen unserer Härtefallregelungen bei Modernisierungen wenden wir einheitliche Standards an, die auf wohlfahrtsverbandlichen Orientierungswerten basieren. Diese Standards wurden 2021 gemeinsam mit dem Mieterbund und weiteren Wohnungsunternehmen entwickelt und tragen zu mehr Verlässlichkeit und Transparenz in Härtefallsituationen bei. In den vergangenen Jahren haben wir bei der überwiegenden Mehrheit der Härtefalleinwände ein positives Ergebnis erzielen und den betroffenen Mietern direkt helfen können, beispielsweise durch die Reduzierung oder den Wegfall der Modernisierungsumlage.

Ebenfalls weiterhin Gültigkeit hat unser Bestandsschutz für Menschen über 70 Jahre.

> **Wohnraum für vulnerable Zielgruppen:** Besonders vulnerable Gruppen in Bezug auf das Thema Wohnen sind die von Obdachlosigkeit betroffenen oder bedrohten sowie geflüchtete Menschen. Daher legt Vonovia einen speziellen Fokus des sozialen Engagements auf diese Zielgruppen. So haben wir auch im Berichtsjahr zahlreiche Projekte und Maßnahmen umgesetzt und unterstützt. In Bezug auf das

Thema Obdachlosigkeit 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. Dies ist auch der Fokus im Rahmen unserer Unterstützung für geflüchtete Menschen. Über direkte Kooperationen mit Stadtverwaltungen in ganz Deutschland können wir unbürokratisch und schnell Wohnungen für Geflüchtete – insbesondere aus der Ukraine – vermitteln.

Diese Maßnahmen sind auch für die Zukunft weiter geplant.

Die Maßnahmen beziehen sich vornehmlich auf den deutschen Markt, finden sich teilweise aber auch in Österreich und Schweden. Sie beziehen sich auf den eigenen Geschäftsbereich, der sich hier insbesondere auf die Nutzung der Maßnahmen durch die Mieter fokussiert.

Alle Maßnahmen mit Blick auf eine faire Mietpreisgestaltung sind darauf ausgerichtet, kurzfristig die (potenziellen) Mieter nicht zu überlasten. Sie können und sollen dabei in ihrer Wirksamkeit aber in der Regel über den eigentlichen Zeitraum der Maßnahme (z. B. Härtefallmaßnahme) hinausgehen. Sie sind als Permanent-Aufgabe zu verstehen. Aufgrund der Granularität der Einzelmaßnahmen gibt es keine fest vorgegebenen Zeithorizonte, in denen die Gesamtmaßnahmen abzuschließen sind. Sie werden aber regelmäßig evaluiert.

Maßnahmen, die zur fairen Mietpreisgestaltung eingesetzt werden, führen nicht zu erheblichen OpEx- oder CapEx-Aufwendungen. Vielmehr führen sie eher zu Einschränkungen im Umsatz, da potenzielle Margen nicht vollständig ausgeschöpft werden.

Ausnahme bildet hier das Bauen neuer Wohnungen: Die operativen Kosten im Development lagen im Geschäftsjahr 2024 mit 41,7 Mio. € (2023: 39,6 Mio. €) 5,3 % (2023: 17,5 %) über dem Vergleichswert des Vorjahres (siehe → **Ertragslage – Segment Development**). Die Investitionen für Neubau (to hold) umfassten im Berichtsjahr 224,5 Mio. € (2023: 291,2 Mio. €, siehe → **Ertragslage – Segment Rental**). Für 2025 rechnen wir mit einer deutlichen Ausweitung des CapEx im Developmentbereich (siehe → **Prognosebericht**).

#### **Kennzahl „Durchschnittliche Miete pro Quadratmeter“**

Die Kennzahl stellt einen Durchschnittswert über alle vermieteten Wohnungen in Deutschland, Österreich und Schweden dar (siehe → **Kennzahlen**). Für die Währungsumrechnung zu Schweden, wird der 31. Dezember 2024 als Stichtag verwendet. Es erfolgt eine ergänzende Ausweisung des deutschen Durchschnittswerts, d. h. über alle vermieteten Wohnungen in Deutschland, da dies der Kernmarkt von Vonovia ist. Die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter beschreibt die vertraglich geschuldete monatliche Miete der vermieteten Wohnung bezogen auf die vermietete Fläche. Über alle Vermietungsobjekte wird hier ein Durchschnittswert gebildet. Die Kennzahl wird in Euro angegeben.

#### **Kennzahl „Anzahl/Anteil preisgebundener Wohnungen“**

Mietpreisbindungen bestehen in Deutschland bei Wohnungen, die in der Regel mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden und fördervertraglichen oder gesetzlichen Mietpreisbeschränkungen (Kostenmiete) unterliegen. In Österreich wird die Preisbindung aus dem gültigen Mietmodell des Vertrags bzw. der Mieteinheit abgeleitet. Die Preisbindung ist in der Regel an die Gesellschaftsform (zum Zeitpunkt der Errichtung der Wohnung) gekoppelt. In Schweden werden die Grundmieten einmal jährlich mit den örtlichen Mieterverbänden verhandelt. Sie müssen angemessen sein und sind kostenbasiert. Folglich unterliegen die Mieten kollektiv Beschränkungen, sodass durch Vonovia alle Mieten bzw. Wohnungen in Schweden als preisgebunden deklariert werden. Die Kennzahl „Anzahl/ Anteil preisgebundener Wohnungen“ beschreibt die Anzahl aller als „preisgebunden“ geschlüsselten Wohnungen von Vonovia. Zur Ermittlung des prozentualen Anteils werden die preisgebundenen Wohnungen ins Verhältnis zum gesamten Wohnungsbestand gesetzt.

#### **Kennzahl „Durchschnittliche Modernisierungsumlage (in Deutschland)“**

In Deutschland können die Kosten einer energetischen Sanierung – in einem bestimmten Rahmen – auf die Kaltmiete umgelegt werden. Der Staat hat die Umlagefähigkeit auf 3 € pro Quadratmeter (2 € bei Mieten unter 7 €/m<sup>2</sup>) begrenzt. Da dieses Umlagemodell in Österreich und Schweden nicht existiert, bezieht sich die Kennzahl auf das deutsche Portfolio. Die Kennzahl „Durchschnittliche Modernisierungsumlage (in Deutschland)“ beschreibt die durchschnittliche Mietsteigerung pro Quadratmeter aller modernisierten Wohnungen in Deutschland im Berichtsjahr. Die Kennzahl wird in Euro angegeben.

Für die wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte zu diesem Thema hat Vonovia keine konkreten Ziele festgelegt. Dies liegt darin begründet, dass das Einhalten regulatorischer Standards keine quantifizierbare Größe darstellt, sondern eine grundlegende Ausrichtung des Unternehmens widerspiegelt und Abhängigkeiten von der Ausgestaltung der regulatorischen Rahmenbedingungen bestehen, auf die das Unternehmen keinen direkten Einfluss hat.

Die gewählten Kennzahlen dienen daher als Vergleichsmaßstab, um insbesondere bei Branchen-Benchmarks den Charakter der verantwortungsbewussten Mietpreisgestaltung deutlich zu machen.

Ergänzend sehen wir in der Plangröße der organischen Mietsteigerung für das Folgejahr ein geeignetes Näherungsinstrument für eine Zielgröße. Diese bewegt sich im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmieten bzw. Mietspiegeln. Das zentrale Mietenmanagement monitort den Entwicklungsprozess sowie alle regulatorischen Vorgaben. Für 2025 rechnen wir mit einer organischen Mietsteigerung von ca. 4,0% im Vergleich zum Bezugsjahr 2024.

## ESRS G1 Unternehmensführung

### ESRS 2 SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

#### *Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen*

Im Rahmen unserer Wesentlichkeitsanalyse haben wir für das Thema Unternehmensführung **zwei wesentliche IROs** identifiziert:

- > Finanzielles Risiko durch Bestechung und Korruption
- > Positive Auswirkungen auf Mitarbeiter durch den [Code of Conduct](#) und die Gestaltung einer entsprechenden Unternehmenskultur

Das „**finanzielle Risiko durch Bestechung und Korruption**“ betrifft den eigenen Geschäftsbereich. Die finanziellen Risiken (auch durch Haftungs- und Reputationsrisiken), die aus Verstößen gegen den Code of Conduct, die [Konzernrichtlinie Anti-Korruption](#) oder andere rechtliche Vorgaben in Bezug auf Bestechung und Korruption resultieren können, umfassen:

- > möglicher Schadensersatz durch Bußgelder o. Ä.,
- > Ausschluss von Vergabeverfahren,
- > negative Presse, Imageverlust,
- > negative Auswirkung auf Employer Brand,
- > Abwertung in Ratings,
- > Vertrauensverlust bei Stakeholdern (auch Investoren).

Derzeit erwarten wir einen Einfluss unseres wesentlichen Risikos auf unser Geschäftsmodell, unsere Strategie und unsere Wertschöpfungskette in einem mittelfristigen Zeitraum.

Im Falle von wesentlichen Fällen von Bestechung und Korruption, die beispielsweise einen Imageverlust, Vertrauensverlust von Investoren, Schadenersatzforderungen oder Abwertung in Ratings nach sich ziehen, können sich negative Auswirkungen für unsere Finanzierungsstrategie und Liquidität aufgrund verschlechterter Zugänge zum Kapitalmarkt ergeben. Diese können wiederum negative Folgen für die Finanzierung und Umsetzung unserer Neubau- und Developmentaktivitäten und somit für unsere (potenziellen) Mieter aufgrund geringerer Neubau- und Modernisierungsvolumina (Geschäftsbereich) nach sich ziehen. Um diesen Einflüssen entgegenzuwirken, ergreifen wir umfangreiche präventive Maßnahmen zur Verhinderung (und Bekämpfung) von Bestechung und Korruption: U. a. ist jeder Mitarbeiter in einer risikobehafteten Funktion verpflichtet, sich jährlich bezüglich Bestechung und Korruption schulen zu lassen. Verdachtsmeldungen können über Hinweisgeberkanäle (siehe diesbezüglich → **G1-3**) von internen und externen Personen abgegeben werden. Jede Meldung wird von

uns nachverfolgt. Unser Code of Conduct und unser [Geschäftspartnerkodex](#) enthalten explizite Regelungen bezüglich Bestechung und Korruption.

Die tatsächliche positive Auswirkung „**Positive Auswirkungen auf Mitarbeiter durch den Code of Conduct und die Gestaltung einer entsprechenden Unternehmenskultur**“ betrifft den eigenen Geschäftsbereich.

Derzeit erwarten wir einen Einfluss unserer tatsächlichen wesentlichen Auswirkung auf unser Geschäftsmodell, unsere Strategie und unsere Wertschöpfungskette in einem kurzfristigen Zeitraum. Die positive Auswirkung steht in unmittelbarer Verbindung zu unserer Strategie, da die Einhaltung unseres Code of Conduct und die Gestaltung einer entsprechenden Unternehmenskultur direkt intern durch unsere Strategie (bezüglich deren Gestaltung) und entsprechende Maßnahmen beeinflusst werden können. Somit haben wir durch unsere Maßnahmen zur Gestaltung einer positiven Unternehmenskultur und der Sicherstellung, dass unser Code of Conduct „gelebt wird“, einen wesentlichen Anteil an dieser positiven Auswirkung. Durch unseren Code of Conduct und unsere Unternehmenskultur ergeben sich außerdem direkte Auswirkungen auf Menschen, explizit auf unsere Mitarbeiter, die von einer vertrauens- und respektvollen Zusammenarbeit, einer an den Interessen aller Parteien ausgerichteten Unternehmensführung und der Einhaltung geltenden Rechts unmittelbar profitieren.

Eine positive Unternehmenskultur kann zudem positiv auf unsere Attraktivität als Arbeitgeberin einwirken und somit die Herausforderung des Fachkräftemangels adressieren. Eine entsprechende Personaldecke sowohl im handwerklich-technischen als auch im kaufmännischen Bereich ist unabdingbar für unser Geschäftsmodell. Aufgrund dessen wird der Fachkräftemangel durch die Sicherstellung attraktiver Arbeitsbedingungen (wesentliches Thema im → **ESRS S1**), die u. a. einen zeitgemäßen Führungsstil beinhalten, der wiederum zu einer positiven Arbeitsatmosphäre beiträgt, durch unsere Personalstrategie (nebst entsprechender Maßnahmen) adressiert.

Weitere Maßnahmen, die wir zur Erreichung positiver Auswirkungen auf unsere Mitarbeiter implementiert haben, zielen auf die Förderung von Diversität und Chancengleichheit in unserer Belegschaft ab. Die Förderung von Chancengleichheit ist ebenfalls explizit in unsere Personalstrategie integriert und unser Code of Conduct verbietet jegliche Art von Diskriminierung. Somit greifen unsere Strategien im Bereich Unternehmenskultur und Personal direkt ineinander.

Wir erwarten mittelfristig einen potenziellen Einfluss unseres finanziellen Risikos durch Bestechung und Korruption auf unser Geschäftsmodell und unsere Wertschöpfungskette. Entsprechend haben wir keine aktuellen finanziellen Effekte

auf unsere Finanzlage, Ertragslage und Zahlungsströme identifiziert, die im nächsten Berichtszeitraum ein erhebliches Risiko wesentlicher Buchwertanpassungen der im Abschluss ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten beinhalten.

### Resilienz des Geschäftsmodells

Die Resilienz der Strategie und des Geschäftsmodells von Vonovia werden jährlich im Rahmen des Risikomanagements analysiert und bewertet. Zur Einschätzung der Widerstandsfähigkeit unseres Geschäftsmodells in Bezug auf die Fähigkeit, unsere wesentliche Auswirkung und unser wesentliches Risiko zu bewältigen, analysieren wir kontinuierlich, ob sich Verstöße gegen unseren [Code of Conduct](#) ergeben und wie viele bestätigte Fälle von Korruption und Bestechung sich ereignet haben. Dabei hat die Analyse der vergangenen Berichtsperioden gezeigt, dass unsere Systeme zur Aufdeckung von Bestechung und Korruption sowie von Verstößen gegen den Code of Conduct kurz-, mittel- und langfristig funktionsfähig sind. Gemeldete Verstöße wurden umgehend nachverfolgt und (sofern notwendig) geahndet. Sollte sich ein schwerwiegender Korruptions- oder Bestechungsfall ergeben, werden angemessene und wirksame Maßnahmen ergriffen. U. a. kann es sich hierbei um eine interne Untersuchung zu den jeweiligen Verdachtsmomenten handeln. Die notwendigen Ressourcen werden hierfür umgehend durch den Vorstand zur Verfügung gestellt. Beginnend im Jahr 2023 wurde eine umfangreiche interne Untersuchung, die aufgrund eines staatsanwaltschaftlichen Ermittlungsverfahrens gegen ehemalige Mitarbeiter bzw. Nachunternehmer von Vonovia eingeleitet wurde, durchgeführt. Durch Maßnahmen wie verpflichtende Schulungen, u. a. zum Code of Conduct, schaffen wir außerdem präventiv ein entsprechendes Bewusstsein für Compliance-Themen bei unseren Mitarbeitern. Dabei haben wir rechtliche Änderungen stets im Blick, um unsere Schulungen sowie ggf. unsere Konzepte (Code of Conduct, [Richtlinie Anti-Korruption](#) etc.) unmittelbar an etwaige Neuerungen anpassen zu können. Unsere, seit diesem Jahr jährlich, durchgeführte Risikoanalyse hilft uns zudem Compliance-Risiken zu ermitteln und mitigierende Maßnahmen umzusetzen. Somit können wir schlussfolgern, dass unsere derzeitigen Maßnahmen die Resilienz unseres Geschäftsmodells stärken und dafür Sorge tragen, dass sich keine wesentlichen Risiken für unser Geschäftsmodell ergeben.

### G1-1 – Unternehmenskultur und Konzepte für die Unternehmensführung

Unter Corporate Governance versteht Vonovia die verantwortungsbewusste, an nachhaltiger Wertschöpfung orientierte Leitung, Überwachung sowie vertrauensvolle und transparente Unternehmensführung. Diese stellt für Vonovia einen Anspruch dar, der alle Bereiche des Unternehmens einbezieht. Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich umfas-

send zu den Prinzipien der Corporate Governance, wie diese im Deutschen Corporate Governance Kodex niedergelegt sind.

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 Kunden sowie der Öffentlichkeit in Vonovia. Sie erhöht die Unternehmenstransparenz und stärkt die Glaubwürdigkeit unserer Unternehmensgruppe. Vorstand und Aufsichtsrat wollen mit einer ausgewogenen Corporate Governance die Wettbewerbsfähigkeit von Vonovia sichern, das Vertrauen des Kapitalmarkts und der Öffentlichkeit in das Unternehmen stärken und den Unternehmenswert nachhaltig steigern.

Die **Gesamtheit unserer Konzepte und Maßnahmen** zur Vermeidung von Regelverstößen im Zusammenhang mit Corporate Governance sind in unserem **Compliance-Management-System (CMS)** zusammengefasst. Das CMS von Vonovia umfasst somit alle Richtlinien, Regelungen und Betriebsvereinbarungen, wie beispielsweise den [Code of Conduct](#). Dabei basiert das CMS auf drei Säulen: Vermeidung, Aufdeckung und Reaktion. Das CMS unterliegt in wiederkehrenden Abständen einer Revisionsprüfung, die durch einen externen Prüfer durchgeführt wird. Im Berichtsjahr wurde die externe Zertifizierung des CMS für den Bereich Anti-Korruption vorbereitet, die Prüfung der Angemessenheit soll im kommenden Berichtsjahr erfolgen. Durch diese externe Zertifizierung sollen die Angemessenheit und Wirksamkeit des CMS im Bereich Anti-Korruption nachgewiesen werden. An der Spitze des internen Compliance-Regelwerks steht die [Konzernrichtlinie Anti-Korruption](#). Sie bildet den verbindlichen Rahmen, der alle Richtlinien und Regelungen miteinander verknüpft und somit dem Compliance-Regelwerk eine einheitliche Struktur verleiht.

Das CMS gilt ausnahmslos für alle Teilkonzerne (inklusive Pflanze) und soll sicherstellen, dass alle Geschäfte und Prozesse so durchgeführt werden, dass sie den betroffenen Gesetzen, Verordnungen und Verwaltungsvorschriften, aber auch den vertraglichen Verpflichtungen und den unternehmensinternen Richtlinien und Anweisungen formell und inhaltlich entsprechen. 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 oberste Verantwortung hierfür liegt bei der jeweiligen Geschäftsführung.

Um das identifizierte wesentliche Risiko und die wesentliche positive Auswirkung zu managen und um die Unternehmenskultur zu fördern, verfügt Vonovia über die nachfolgend beschriebenen Konzepte.

Die **operative Verantwortung für die Umsetzung, Überwachung und Weiterentwicklung der Konzepte** bezüglich der Unternehmenskultur sowie Bestechung und Korruption teilen sich die Fachbereiche Personal, Recht, Compliance, Unternehmenskommunikation sowie Revision. Die übergeordnete Verantwortung liegt beim Vorstand. Der Chief Compliance Officer, der den Fachbereich Compliance und Datenschutz verantwortet, ist für die Identifikation von Compliance-Risiken, für die Ergreifung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung und Aufdeckung dieser Risiken und für die angemessene Reaktion auf festgestellte Compliance-Risiken zuständig.

### Unternehmenskultur

Unser Konzept zur Förderung der Unternehmenskultur haben wir in unserem [Code of Conduct](#) dargelegt. Über diesen stecken wir den ethisch-rechtlichen Rahmen ab, innerhalb dessen wir handeln, den wirtschaftlichen Erfolg sichern und positive Auswirkungen auf unsere Mitarbeiter durch eine positive Arbeitsatmosphäre und einen vertrauensvollen, konstruktiven Führungsstil erzielen wollen. Er ist Ausdruck unserer Unternehmenswerte und gilt für alle Vonovia Arbeitskräfte. Im Vordergrund steht ein fairer Umgang miteinander, aber insbesondere auch ein fairer Umgang mit unseren Mietern, Geschäftspartnern und Kapitalgebern. Zudem legen wir Wert darauf, dass die geltenden Gesetze und Vorschriften ohne Einschränkung eingehalten werden. Dabei gilt das Befolgen von rechtlichen Rahmen und Vorschriften ganz grundsätzlich nicht nur für unsere Arbeitskräfte, sondern auch für die Lieferanten und Dienstleister, mit denen wir zusammenarbeiten.

Ergänzend kommunizieren wir in unserer konzernweit gültigen [Grundsatzklärung zur Achtung der Menschenrechte](#) – die dem Status einer Konzernrichtlinie gleichkommt – 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 (IAO), 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.

Wir verfolgen bezüglich unserer „positiven Auswirkungen auf Mitarbeiter durch den Code of Conduct und die Gestaltung einer entsprechenden Unternehmenskultur“ das Ziel, eine Unternehmenskultur zu fördern, die eine kontinuierliche Entwicklung und Potenzialentfaltung jedes Einzelnen ermöglicht, Diversität fördert und somit ausgezeichnete Talente an uns bindet. Unsere Unternehmenskultur soll dafür Sorge tragen, dass gute Arbeit angemessen entlohnt und Grund-

prinzipien wie Respekt und die Achtung von Vielfalt als selbstverständlich erachtet werden. Außerdem setzen wir darauf, ein zukunftsorientiertes, attraktives und sicheres Arbeitsumfeld zu schaffen, das die Grundlage für unseren gemeinsamen Erfolg bildet und auf die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter einzahlt.

Als wesentliche **Maßnahmen** zur Förderung unserer Unternehmenskultur sehen wir eine **transparente Berichterstattung und Unternehmenskommunikation**, eine an den Interessen aller am Unternehmen interessierten Parteien ausgerichtete Unternehmensführung sowie die vertrauensvolle Zusammenarbeit sowohl von Vorstand und Aufsichtsrat als auch der Mitarbeiter untereinander. Wir schulen unsere Mitarbeiter zu Diversitätsthemen (siehe diesbezüglich [→ S1-4](#)), um diese für Vielfalt und Chancengleichheit zu sensibilisieren, und bieten spezielle Programme zur Förderung von Chancengleichheit (Frauennetzwerk, Female Leadership Forum, Mentorenprogramm für Top-Potenzialträgerinnen) an (zu Details siehe ebenfalls [→ S1-4](#)). Diese Maßnahmen werden kontinuierlich – und somit auch im Berichtsjahr – für den Gesamtkonzern umgesetzt. Die drei Programme zur Förderung von Chancengleichheit wurden im Berichtsjahr initiiert. Da es sich um einen fortwährenden und kontinuierlichen Prozess handelt und die Maßnahmen stets an die aktuellen Begebenheiten angepasst werden, existiert kein Zeithorizont zum Abschluss der Maßnahmen.

Als weitere **Maßnahme** zur Förderung der Unternehmenskultur formulieren wir auch im Geschäftsjahr unsere Erwartungen und Anforderungen in unserem [Geschäftspartnerkodex](#), den unsere Lieferanten gegenzeichnen müssen. Diese Anforderungen beziehen sich insbesondere auf die zur Einhaltung der Menschenrechte, von der Rechtskonformität über die Gewährleistung gesetzlicher Standards bei den Arbeitsbedingungen und die Zusicherung von Vereinigungsfreiheit bis zum Ausschluss von Kinderarbeit, Zwangsarbeit und Diskriminierung. Die Beschaffung von Mineralien soll verantwortungsvoll erfolgen, insbesondere bei Konfliktmineralien gemäß OECD-Leitlinien. Wir erwarten ferner von unseren Geschäftspartnern, dass sie ihre eigenen Geschäftspartner entlang ihrer Lieferkette zu denselben Standards und Grundsätzen verpflichten. 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 und Österreich eine automatische Prüfung



gegen relevante 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. Der Geschäftspartnerkodex gilt grundsätzlich für den Gesamtkonzern. Jedoch sind im Teilkonzern (Österreich und Schweden sowie der Bereich Pflege) lokale Abweichungen zulässig, sofern diese aus landesspezifischen oder operativen Gründen erforderlich sind. Da es sich um eine fortwährende Maßnahme handelt, existiert kein Zeit-horizont zum Abschluss. Bei Bedarf werden außerdem Aktualisierungen des Kodex vorgenommen. Eine solche Aktualisierung des Geschäftspartnerkodex wurde im Geschäftsjahr vorgenommen. Zudem wurden die [Kon-zern-richtlinie Compliance](#), die [Kon-zernrichtlinie Anti-Korruption](#), die [Kon-zernrichtlinie Geldwäscheprävention & Verhinderung der Terroris-musfinanzierung](#) sowie die [Kon-zernrichtlinie Hinweisgebersysteme](#) überarbeitet und aktualisiert.

Die „Unternehmenskultur“ ist ein vielschichtiges Thema, dessen Aspekte nicht durch einen einzelnen oder mehrere quantitative Zielwerte vollständig erfassbar sind, weshalb wir **keine messbaren, ergebnisorientierten Ziele** festgelegt haben.

Dennoch liefern die beiden **quantitativen Indikatoren** der „Mitarbeiterzufriedenheit“ sowie des „Anteils an Frauen in Führungspositionen“ (Teil-Indikatoren des SPI) eine Indika-tion für die Wirksamkeit unseres Konzepts und der Maß-nahmen in Bezug auf das Thema „Unternehmenskultur“ und die zugehörige wesentliche positive Auswirkung auf Mit-arbeiter durch den Code of Conduct und die Gestaltung einer entsprechenden Unternehmenskultur: Zu einer hohen Mitarbeiterzufriedenheit trägt eine positiv empfundene Unternehmenskultur bei. Ein hoher Anteil an Frauen in Führungspositionen zeugt von einer Unternehmenskultur, die u. a. Diversität fördert und Talente an uns bindet.

Bezüglich unserer Mitarbeiterzufriedenheit streben wir für das Jahr 2030 einen Zielwert von mindestens 77 % an. Die Zielwerte werden im Rahmen der LTIP-Planungen durch den Vorstand vorgeschlagen und vom Aufsichtsrat validiert. Hinsichtlich des Anteils an Frauen in Führungspositionen (erste und zweite Ebene unterhalb des Vorstands) verfolgen wir das Ziel, diesen bis zum Jahr 2030 auf mindestens 30 % zu steigern. Zu weiteren Details wird auf [→ S1-5](#) verwiesen.

Zudem tagt quartalsweise das Compliance Committee, welches sich u. a. auch zu den Themen der Unternehmens-

kultur, aber auch zum aktuellen Stand und dem Anpassungs-bedarf des Compliance-Management-Systems austauscht. Sofern erforderlich, werden entsprechende Konzepte ent-wickelt bzw. Maßnahmen festgelegt.

### **Bestechung und Korruption**

Vonovia begegnet dem wesentlichen finanziellen Risiko einschließlich Haftungs- und Reputationsrisiken aufgrund von Bestechung und Korruption mit dem [Code of Conduct](#), der [Richtlinie zur Achtung der Menschenrechte](#), der [Compliance-Richtlinie](#), der [Hinweisgeber-Richtlinie](#), der [Richtlinie Geldwäscheprävention & Verhinderung der Terrorismusfinanzierung](#) und der [Kon-zernrichtlinie Anti-Korruption](#). Diese **Konzepte** gelten grundsätzlich für den Gesamtkonzern (im Bereich Pflege modifiziert um organisationsspezifische Unterschiede, in Österreich und Schweden modifiziert um landes- und organisationsspezifische Unterschiede). Die korrekte Umsetzung der Konzernrichtlinien wird risikobasiert von der Internen Revision überprüft.

Diese Konzepte zielen auf die Vermeidung und Bekämpfung von Bestechung und Korruption und die Verhinderung von entsprechenden Vorkommnissen ab, um negativer Auswir-kungen in Form von möglichen Schadensersatzansprüchen, Ausschluss von Vergabeverfahren, negativer Presse, Image-verlust und Schaden für die Employer Brand, Abwertung in Ratings, Vertrauensverlust bei Stakeholdern und höherer Kosten und Nachteile für Mieter, Mitarbeiter und Geschäfts-partner von Vonovia zu vermeiden.

Dabei stehen unsere Konzepte im Einklang mit den Prü-fungsstandards, die sich aus dem IDW PS 980 ergeben und im Wesentlichen mit dem Übereinkommen der Vereinten Nationen gegen Korruption übereinstimmen. Unser **Ziel** der Vermeidung und Bekämpfung von Bestechung und Korruption und die Verhinderung von entsprechenden Vorkomm-nissen verfolgen wir mithilfe der **quantitativen Kennzahlen** „Anzahl der Verurteilungen und Höhe der Geldstrafen für Verstöße gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften“ sowie „Gesamtzahl bestätigter Fälle von Korruption und Bestechung“ bezüglich unserer eigenen Arbeitskräfte und unserer Geschäftspartner nach (siehe diesbezüglich [→ G1-4](#)).

Als **Maßnahmen** zur Umsetzung dieses Konzepts und zur Erreichung des Ziels hat Vonovia

- > Compliance Self Assessments vorbereitet sowie lokale Ansprechpartner für Compliance-Themen (Compliance-Manager) implementiert,
- > ein umfassendes Beschwerdemanagement bzw. Hinweisgebersystem implementiert (siehe [→ G1-3](#)) sowie
- > umfangreiche Schulungen, insbesondere für Personen in risikobehafteten Funktionen, ausgerollt.



Im Berichtsjahr wurde die Einführung jährlicher **Compliance Self Assessments** in den einzelnen Fachbereichen des Konzerns vorbereitet. Die Compliance-Risikoanalyse wird ab dem Geschäftsjahr 2025 jährlich (bislang alle zwei Jahre) durchgeführt und wird wiederkehrend auch Österreich und Schweden umfassen. Im Geschäftsjahr 2024 wurde zudem eine dezentrale Compliance-Struktur implementiert: In relevanten Geschäftsbereichen werden einzelne Mitarbeiter 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. Da diese Maßnahme dauerhaft besteht, ist kein Abschlusszeitpunkt festgelegt.

Vonovia hat als weitere Maßnahme ein umfassendes **Beschwerdemanagement** implementiert, das Mitarbeitern und Externen, wie u. a. Kunden und Geschäftspartnern, die Einreichung von Hinweisen auf Korruption und Bestechung, aber auch bezüglich sonstigen Fehlverhaltens, ermöglicht. Eingegangene Hinweise bzw. Beschwerden werden von einem berechtigten, speziell geschulten unabhängigen Personenkreis unverzüglich bearbeitet. Weitere Einzelheiten können Angabepflicht → **G1-3** entnommen werden.

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. In Deutschland werden grundsätzlich alle Mitarbeiter, die über ein firmeninternes digitales Endgerät verfügen, jährlich in einem 60-minütigen Training zu den Inhalten unseres Code of Conduct geschult. Zusätzlich erhalten alle Mitarbeiter – und somit auch die Mitarbeiter ohne ein entsprechendes digitales Endgerät – den Code of Conduct als Anlage zum Arbeitsvertrag. Im Bereich Pflege werden die jeweiligen Einrichtungsleitungen zu den Vorgaben des Code of Conduct geschult. Sämtliche Mitarbeiter der SYNVIA werden ebenfalls zu den Inhalten des Code of Conduct geschult. Die jeweilige Dauer der Schulung ist individuell. In Schweden werden alle Mitarbeiter bei Eintritt in das Unternehmen sowie bei Änderungen über die Inhalte des Code of Conduct informiert und müssen diesen gegenzeichnen. Anschließend unterliegen alle Mitarbeiter einer jährlichen 45- bis 60-minütigen Compliance-Schulung, im Rahmen derer auch zu den Themen des Code of Conduct sowie zu Bestechung und Korruption geschult wird. In Österreich werden unsere Mitarbeiter während des Onboardings und im Anschluss jährlich im Rahmen einer 45- bis 60-minütigen Schulung zu Compliance-Themen (inklusive Code of Conduct sowie Inhalten zu Bestechung und Korruption) geschult. Im Berichtsjahr wurden erste Compliance-Schulungen über unsere E-Learning-Plattform Success Factors ausgerollt. Einzelheiten zu den im Geschäftsjahr durchge-

fürten Schulungen zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung können der Angabepflicht → **G1-3** entnommen werden. Neben den Schulungen zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung schult Vonovia ihre Mitarbeiter auch jährlich zu weiteren Themen wie Interessenkonflikten, Anti-Korruption, Geldwäscheprävention sowie Datenschutz und – bezogen auf Deutschland – Inhalten des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes. Unsere Schulungen werden bei Bedarf (beispielsweise bei Änderungen des Code of Conduct oder rechtlichen Änderungen) an aktuelle Begebenheiten angepasst. Aufgrund dessen existiert kein Zeithorizont für den Abschluss dieser Maßnahme.

Risikobehaftete Funktionen in Österreich, Schweden und bei Vonovia Deutschland, die dem höchsten Risiko von Korruption und Bestechung ausgesetzt sind, umfassen den Einkauf, Vertrieb und Developmentbereich sowie Führungskräfte. Bei SYNVIA stufen wir alle Mitarbeiter und im Pflegebereich die Einrichtungsleitungen als risikobehaftete Funktionen ein.

### **G1-3 – Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung**

Als **Maßnahme** zur Umsetzung unseres Konzepts zum Management des wesentlichen Risikos von Bestechung und Korruption hat Vonovia (inklusive SYNVIA) ein umfassendes, konzernweit gültiges, System für das **Beschwerdemanagement** (siehe ebenfalls → **G1-1**) implementiert, wobei SYNVIA im Berichtsjahr an das Hinweisgebersystem von Vonovia angebunden wurde. Das Segment Pflege verfügt über ein eigenes Hinweisgebersystem, darüber hinaus wurde im Berichtsjahr die Zugangsmöglichkeit zum Vonovia Hinweisgebersystem erweitert, indem dort eine eigene entsprechende zusätzliche Kategorie für das Segment Pflege eingerichtet wurde. Unsere schwedische Tochtergesellschaft verfügt ebenfalls über ein eigenes Hinweisgebersystem.

Über das jeweilige Hinweisgeberportal können Hinweise auf Korruption und Bestechung übermittelt werden. Neben Deutsch und Englisch ist das Hinweisgeberportal in sechs weiteren Sprachen verfügbar. Durch eine Zufriedenheitsfrage werden die (nutzenden) Interessenträger einbezogen, wodurch die Effizienz sichergestellt wird. Das Portal ergänzt und erweitert das auch im Berichtsjahr weiterhin fortbestehende System der unabhängigen Ombudsperson und ist auch im Partnerportal für Geschäftspartner eingebunden. Die Ombudsperson wird seitens des Compliance Committees bestimmt und anschließend bestellt. Weiterhin besteht die Möglichkeit, die Compliance-Hotline, welche seitens Vonovia bei der externen Anwaltskanzlei GSK eingerichtet wurde, telefonisch oder per E-Mail zu kontaktieren. Unsere Arbeitskräfte können Hinweise auf potenzielles oder tatsächliches Fehlverhalten außerdem auch im Berichtsjahr weiterhin an den Betriebsrat, an die Personalabteilung oder an das Postfach [compliance@vonovia.de](mailto:compliance@vonovia.de) richten. Die Wirksam-

keit wird durch die diversen niederschweligen Möglichkeiten zur Meldungsabgabe sichergestellt. Somit wurden bewusst diverse Kanäle geschaffen, um potenziell Meldenden die Möglichkeit zu geben, ihre Hinweise zu übermitteln. Im Rahmen der Compliance-Risiko-Analyse im Jahr 2023 haben wir den Teilnehmerkreis zu diversen Themenkomplexen – u. a. Kommunikationswege für Compliance-Themen, der Vertrautheit und der Unterstützung durch Compliance – befragt und positives Feedback erhalten. Da die Maßnahme des Beschwerdemanagements fortwährend besteht, ist kein Abschlusszeitpunkt festgelegt. Durch die Existenz unterschiedlicher digitaler und analoger Kanäle ist sichergestellt, dass jeder Mitarbeiter an seinem Arbeitsplatz Zugang zu einem oder mehreren dieser Beschwerdekanaäle hat. Der Zugang zu diesen Kanälen wird seitens des Konzerns bzw. unter Zuhilfenahme Dritter technisch und organisatorisch sichergestellt.

Die mit dem Beschwerdeverfahren betrauten Personen sind zur **Vertraulichkeit** verpflichtet und die einzigen, die auf die Beschwerden sowie den Kommunikationsweg mit der meldenden Person zugreifen können. Die Auswertung der Beschwerden wird allein von diesem berechtigten Personenkreis vorgenommen. Informationen aus dem System werden in der Regel nicht an externe Dritte weitergeleitet, außer wenn dies für die Bearbeitung durch einen externen Anwalt oder Wirtschaftsprüfer erforderlich ist, im Rahmen von Ermittlungsverfahren benötigt oder Teil eines Gerichtsverfahrens wird oder aufgrund gesetzlicher Anforderungen übermittelt werden muss. Gespeichert werden die Daten nur so lange, wie es für den jeweiligen Zweck notwendig ist. Unsere Arbeitskräfte werden im Rahmen der Compliance-Pflichtschulungen und über die [Unternehmenshomepage](#) über die vorhandenen Meldekanäle informiert. Darüber hinaus finden sich Hinweise zu den Hinweisgeberabläufen im Intranet (unter dem Bereich Compliance) und in anlassbezogenen Artikeln, welche im Intranet oder in Mitarbeiterzeitungen (wie „Die Profis“) veröffentlicht werden. Im Rahmen der Risikoanalyse wird auf Führungskräfteebene abgefragt, ob die Meldekanäle für Compliance-Verdachtsfälle bekannt sind. Außerdem wird im Rahmen unserer Mitarbeiterzufriedenheitsumfrage zukünftig eine Frage bezüglich der Kenntnis und Vertrauenswürdigkeit dieser Meldekanäle eingebaut. Aufgrund des derzeitigen Nutzungsverhaltens und entsprechenden Feedbacks aus den Abteilungen und vom Betriebsrat können wir schlussfolgern, dass unsere Mitarbeiter Kenntnis von diesen Kanälen haben und sie als vertrauenswürdig einstufen. Nach entsprechender Prüfung der gemeldeten Sachverhalte werden für den jeweiligen Einzelfall individuelle verhältnismäßige Maßnahmen ergriffen.

Verantwortlich für die Umsetzung des gesamten CMS – einschließlich aller beschriebenen Konzepte und Maßnahmen – 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. Der Chief Compliance Officer verfügt über die zwingend erforderliche Unabhängigkeit und hat aus diesem Grunde eine direkte Berichtslinie an den CEO sowie an den Aufsichtsrat (Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss). Weiterhin ist der Chief Compliance Officer keinen Weisungen von anderen Unternehmensbereichen unterworfen. In seiner Arbeit wird er von den Compliance Officern und Compliance-Managern in den Fachbereichen unterstützt.

Der Chief Compliance Officer berichtet mindestens monatlich direkt an den Vorstandsvorsitzenden. Außerdem erfolgt bei essenziellen Themen ein Ad-hoc-Reporting. Der Vorstand erhält quartärllich, der Prüfungs-, Risiko- und Complianceausschuss des Aufsichtsrats halbjährlich, umfassende Informationen über die Themen Compliance und Korruption sowie über bestehende Richtlinien und Verfahren. Im Compliance-Report wird zu Verdachtsfällen, Maßnahmen, sonstigen Compliance-relevanten Themen sowie zu Datenschutzthemen informiert. Sofern erforderlich, wird – über den zuständigen Ausschuss hinaus – der gesamte Aufsichtsrat informiert.

Auf der [Investor-Relations-Webseite](#) von Vonovia sind sowohl internen als auch externen Personen umfassende Informationen zum Thema Corporate Governance zugänglich, einschließlich unserer [Konzernrichtlinie Compliance](#). Außerdem findet sich auf unserer öffentlichen [Unternehmenshomepage](#) eine Übersicht über alle verfügbaren Meldekanäle bezüglich Verdachtsfällen von Bestechung und Korruption. Unsere Arbeitskräfte finden aktuelle Informationen rund um Compliance zusätzlich im Intranet. Unsere Geschäftspartner informieren wir über unsere Erwartungshaltung mittels unseres [Geschäftspartnerkodex](#).

Um unserem wesentlichen Risiko von Bestechung und Korruption zu begegnen, hat Vonovia als weitere **Maßnahme** mehrere verpflichtende **Schulungen** eingeführt, um Korruption und Bestechung zu verhindern. Es handelt sich in der Regel um virtuelle Trainings mit einer Dauer von 45 bis 60 Minuten. Die Schulungen erläutern die geltenden Vorgaben und sensibilisieren mithilfe praxisnaher Beispiele für die Erkennung von und den korrekten Umgang mit potenziellen oder tatsächlichen Betrugs- und Korruptionsfällen. In Deutschland müssen grundsätzlich alle Mitarbeiter jährlich eine 60-minütige Schulung zur Erkennung und Vermeidung von Korruption und Betrugsfällen, zum Umgang mit Interessenkonflikten sowie zu den Inhalten des [Code of Conduct](#) absolvieren. Im Bereich Pflege werden die jeweiligen Einrich-

tungsleitungen zu den Vorgaben des Code of Conduct und zum Thema Anti-Korruption geschult. Sämtliche Mitarbeiter der SYNVIA werden ebenfalls zu den Inhalten des Code of Conduct sowie Anti-Korruption geschult. Die jeweilige Dauer der Schulung ist individuell. In Österreich und Schweden werden unsere Mitarbeiter jährlich im Rahmen einer kombinierten Schulung zu Compliance sowie Bestechung und Korruption geschult (siehe hierzu die Ausführungen zu den Schulungen zum Code of Conduct in → G1-1). In Schweden wurden diese Schulungen im Berichtszeitraum ausgerollt.

Personen in **risikobehafteten Funktionen** obliegen zusätzlich weiteren obligatorischen, individuell zugeschnittenen Schulungen: Mitarbeiter im Vertrieb durchlaufen jährlich eine 60-minütige Schulung zur Geldwäscheprävention. Mitarbeiter im Einkauf erhalten jährlich jeweils eine spezielle 60-minütige Schulung zu Korruption und Korruptionsstrafrecht. Eine weitere verpflichtende jährliche 60-minütige Schulung für die gesamte Führungsebene widmet sich dem Thema Korruption und Betrugserkennung. Mitarbeiter aus den Bereichen Einkauf, Compliance & Datenschutz, Nachhaltigkeit, einige Mitarbeiter aus den Geschäftsbereichen, Value-add sowie alle Führungskräfte der ersten Führungsebene sowie der Vorstand absolvieren außerdem jährlich eine 60-minütige Schulung zum Lieferkettensorgfaltspflichtenengesetz. Bei Pflege und SYNVIA müssen die risikobehafteten Funktionen jährlich eine 45- bis 60-minütige Schulung zu Anti-Korruption absolvieren (siehe hierzu Angabepflicht → G1-1).

Die beschriebenen Schulungen im Gesamtkonzern wurden größtenteils bereits in vorherigen Geschäftsjahren eingeführt, da sie jedoch dauerhaft bestehen, ist diese Maßnahme als fortlaufend anzusehen. Lediglich für SYNVIA und Pflege wurden die Schulungen (größtenteils) erst im Berichtsjahr eingeführt. Somit bestanden die Schulungen auch im Berichtsjahr.

Risikobehaftete Funktionen sind diejenigen, die aufgrund ihres Tätigkeitsfelds spezifischen Risiken im Bereich Korruption und Bestechung ausgesetzt sind, die durch Zuweisung der relevanten Schulungen reduziert wird. Im Gesamtkonzern haben rund 68 % der Mitarbeiter in risikobehafteten Funktionen die entsprechend genannten und zugewiesenen Schulungen absolviert. In Schweden werden die diesbezüglichen Schulungen im Jahr 2025 eingeführt.

Der Vorstand durchläuft dieselben verpflichtenden Schulungen wie die Mitarbeiter bei Vonovia. Der Aufsichtsrat unterliegt keinen verpflichtenden Schulungen in den Bereichen Compliance oder Bestechung und Korruption.

## **G1-4 – Fälle von Korruption und Bestechung**

Zur Beurteilung der Leistung und Wirksamkeit unserer Konzepte bezüglich des identifizierten wesentlichen Risikos durch Bestechung und Korruption erhebt Vonovia die **Anzahl der gerichtlichen Verurteilungen** in Bezug auf Korruption und Bestechung. Die Anzahl gerichtlich verurteilter Korruptions- und Bestechungsvorfälle betrug im Geschäftsjahr 0 (2023: 0). Im Geschäftsjahr fanden keine Verurteilungen statt und es fielen entsprechend auch keine Geldstrafen für Verstöße gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften an.

Auf Grundlage unseres Ziels, unser Unternehmen frei von Korruption und Bestechung zu halten, streben wir für diese Kennzahl in jedem Geschäftsjahr das **messbare ergebnisorientierte Ziel** an, eine absolute Anzahl gerichtlich verurteilter Korruptions- und Bestechungsfällen von null zu erreichen. Diese betrifft sowohl den eigenen Geschäftsbereich als auch unsere Geschäftspartner. Interessenträger wurden bei der Festlegung der Ziele nicht einbezogen. Unser quantifiziertes Ziel spiegelt somit unmittelbar die Zielvorgabe unseres Konzepts, unser Unternehmen frei von Bestechungs- und Korruptionsfällen zu halten, wider. Da sich im Geschäftsjahr keine gerichtlichen Verurteilungen in Bezug auf Bestechung und Korruption ergeben haben, haben wir unser diesbezügliches Ziel erreicht.

Laufende Ermittlungsverfahren werden in dieser Kennzahl nicht berücksichtigt. Der Fachbereich Compliance und Datenschutz überwacht die Einhaltung geltender Vorgaben für den Gesamtkonzern und steuert bzw. überwacht laufende Gerichtsverhandlungen und Ergebnisse und somit auch die Zielerreichung in Bezug auf diese Kennzahl. Falls Vonovia aufgrund von Korruption oder Bestechung Geldstrafen auferlegt werden, informiert der Fachbereich Compliance und Datenschutz unmittelbar den Vorstand und Aufsichtsrat. Der Fachbereich erhält außerdem monatliche Reportings von den Tochtergesellschaften aus Schweden und Österreich. Die Tochtergesellschaften aus dem Bereich Pflege und SYNVIA berichten bei Bedarf ad-hoc oder nach Anfrage des Fachbereichs Compliance & Datenschutz.

Da im Geschäftsjahr keine gerichtlich verurteilten Korruptions- und Bestechungsfälle vorlagen, wurden keine Maßnahmen ergriffen, um gegen Verstöße gegen Verfahren und Standards zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung vorzugehen.

Die Anzahl **bestätigter Fälle von Bestechung und Korruption** – sowohl unter Beteiligung von Arbeitskräften unseres Unternehmens als auch von Geschäftspartnern – betrug im Geschäftsjahr 2 (2023: 1). Beide Fälle betrafen potenziell dolose Handlungen in Bezug auf die Zusammenarbeit mit Nachunternehmern. Der Sachverhalt im Jahr 2023 betraf einzelne (größtenteils ehemalige) Mitarbeiter auf der

operativen Ebene im technischen Bereich, bei denen es zum Schaden von Vonovia zu problematischen Vorgängen im Zusammenhang mit den Beziehungen zu Nachunternehmern gekommen ist. Die von Vonovia unmittelbar eingeleitete umfassende interne Untersuchung mit Unterstützung der Kanzlei Hengeler Mueller und der Prüfungsgesellschaft Deloitte wurde im Geschäftsjahr abgeschlossen. Außerdem wurden entsprechende Weiterentwicklungsmaßnahmen des IKS umgesetzt.

Auf Grundlage unseres Ziels, unser Unternehmen frei von Korruption und Bestechung zu halten, streben wir für diese Kennzahl in jedem Geschäftsjahr das **messbare ergebnisorientierte Ziel** an, eine absolute Anzahl bestätigter Korruptions- und Bestechungsfällen von null zu erreichen. Dieses betrifft sowohl den Geschäftsbereich als auch unsere Geschäftspartner. Interessenträger wurden bei der Festlegung der Ziele nicht einbezogen. Unser quantifiziertes Ziel spiegelt somit unmittelbar die Zielvorgabe unseres Konzepts, unser Unternehmen frei von Bestechungs- und Korruptionsfällen zu halten, wider. Da sich im Geschäftsjahr zwei bestätigte Fälle von Bestechung und Korruption ergeben haben, haben wir unser diesbezügliches Ziel nicht erreicht.

Die Kennzahl bezieht sich auf bestätigte Vorfälle, die über das Compliance-Postfach oder andere Hinweisgeberkanäle eingegangen sind und für die der Fachbereich Compliance und Datenschutz im Rahmen einer internen Untersuchung den Nachweis eines solchen Sachverhalts ermitteln konnte oder sofern eine rechtskräftige, gerichtliche Feststellung eines solchen Sachverhalts erfolgt ist.

Ebenso wie bei der Anzahl der gerichtlichen Verurteilungen überwacht der Fachbereich Compliance und Datenschutz die Einhaltung geltender Vorgaben für den Gesamtkonzern und steuert bzw. überwacht laufende Gerichtsverhandlungen und Ergebnisse und somit auch die Zielerreichung in Bezug auf diese Kennzahl. Falls Mitarbeiter von Vonovia aufgrund von Korruption oder Bestechung verurteilt und im Anschluss abgemahnt oder entlassen wurde, informiert der Fachbereich Compliance und Datenschutz den Vorstand. Falls Geschäftspartner von Vonovia aufgrund von Korruption oder Bestechung verurteilt wurden, informiert der Fachbereich Compliance und Datenschutz ebenfalls den Vorstand. Der Fachbereich erhält außerdem monatliche Reportings von den Tochtergesellschaften aus Schweden und Österreich. Die Tochtergesellschaften aus dem Bereich Pflege und SYNVA berichten bei Bedarf ad-hoc oder nach Anfrage des Fachbereichs Compliance & Datenschutz. Im Falle bestätigter Korruptionsfälle von Geschäftspartnern wird unsere Geschäftsbeziehung beendet oder nicht verlängert.

Die im Geschäftsjahr gemeldeten Compliance-Verdachtsfälle waren nahezu allesamt geringfügig, sofern diese sich überhaupt bestätigt haben. Ausnahmen bilden lediglich die zuvor benannten zwei bestätigten Fälle von Bestechung und Korruption. Im Geschäftsjahr wurden – in den zuvor berichteten zwei bestätigten Fällen – eigene Arbeitskräfte wegen Korruptions- oder Bestechungsvorwürfen entlassen oder diszipliniert.

Es lagen im Berichtsjahr keine bestätigten Fälle in Bezug auf Verträge mit Geschäftspartnern vor, die aufgrund von Verstößen im Zusammenhang mit Korruption oder Bestechung beendet oder nicht verlängert wurden.

Im Berichtszeitraum wurden keine öffentlichen Gerichtsverfahren gegen das Unternehmen oder seine Arbeitskräfte eingeleitet. Fälle aus früheren Berichtsjahren existieren nicht. Bezüglich des Sachverhalts aus dem Jahr 2023 ist ein staatsanwaltschaftliches Ermittlungsverfahren anhängig, bei welchem Vonovia als Geschädigte beteiligt ist. Ein Gerichtsverfahren hat aktuell noch nicht begonnen.

# 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) sowie zur Mittelfristplanung (Fünfjahresplan) führen. Aus Abweichungen von den ESG-Zielsetzungen des Unter-

## Fünf Säulen des Risikomanagements bei Vonovia

<b>Vorstand</b> (Strategie, Vorgaben/Ziele, Kontrollumfeld, Monitoring)				
1 Performance-Management	2 Compliance-Management	3 Risikomanagementsystem	4 Internes Kontrollsystem	5 Interne Revision
<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>

nehmens 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 im Bereich Compliance & Datenschutz 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 ist ein Compliance-Management-System im Einklang mit IDW PS 980 etabliert und eine zentrale Verantwortungsfunktion, 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 sowie eine Compliance-Hotline bei der externen Kanzlei GSK Stockmann stehen für sämtliche Compliance-Fragen zur Verfügung. Ergänzt werden diese Systeme um einen anonymen Whistleblower-Kanal in sechs Sprachen. Alle Hinweisgeberkanäle stehen nicht nur den Beschäftigten, sondern auch allen 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 das frühzeitige Erkennen, 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. Im Rahmen der Einführung der Berichterstattung nach den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) wurde im Zuge der Wesentlichkeitsanalyse die Erhebung und Bewertung der Auswirkungen der Unternehmenstätigkeit auf Menschen und Umwelt sowie der nachhaltigkeitsbezogenen Risiken und Chancen für das Unternehmen in den Risikomanagementprozess integriert (siehe → [ESRS2 IRO-1](#)). Somit werden potenzielle Gefahren, die den Unternehmenswert, die Unternehmensentwicklung oder Menschen und die Umwelt 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 Risikoeffassung und -meldung aller Risiken im Risiko-Tool 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 Adjusted EBT von mehr als 50 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 Risiko-Controlling 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 Risiko-Controlling 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 **Risikoidentifikation** 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 Adjusted EBT. In der Regel sind diese Risiken auch liquiditätswirksam. Bilanzwirksame Risiken haben keine Auswirkung auf den Adjusted EBT, 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 Zuordnung anhand einer detaillierten Matrix vorzunehmen. Die Klassifizierung der erwarteten Schadenshöhe erfolgt in fünf

Klassen, wobei die Wertgrenzen für ertragswirksame Risiken im Zuge der Umstellung des Steuerungssystems von Group FFO auf Adjusted EBT entsprechend angepasst wurden:

Kategorie	Klasse	Beschreibung	Ertragswirksam*	Bilanzwirksam*
Sehr hoch	5	Existenziell für das Unternehmen	Möglicher Verlust von > 900 Mio. € vom Adjusted EBT	Möglicher bilanzieller Verlust von > 12.000 Mio. €
Hoch	4	Bedrohliche Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung, vorherige Geschäftslage mittelfristig nicht wiederherstellbar	Möglicher Verlust von 450-900 Mio. € vom Adjusted EBT	Möglicher bilanzieller Verlust von 6.000-12.000 Mio. €
Wesentlich	3	Beeinträchtigt vorübergehend die Geschäftsentwicklung	Möglicher Verlust von 180-450 Mio. € vom Adjusted EBT	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 50-180 Mio. € vom Adjusted EBT	Möglicher bilanzieller Verlust von 600-2.400 Mio. €
Gering	1	Unwesentliche Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung	Möglicher Verlust von 5-50 Mio. € vom Adjusted EBT	Möglicher bilanzieller Verlust von 80-600 Mio. €

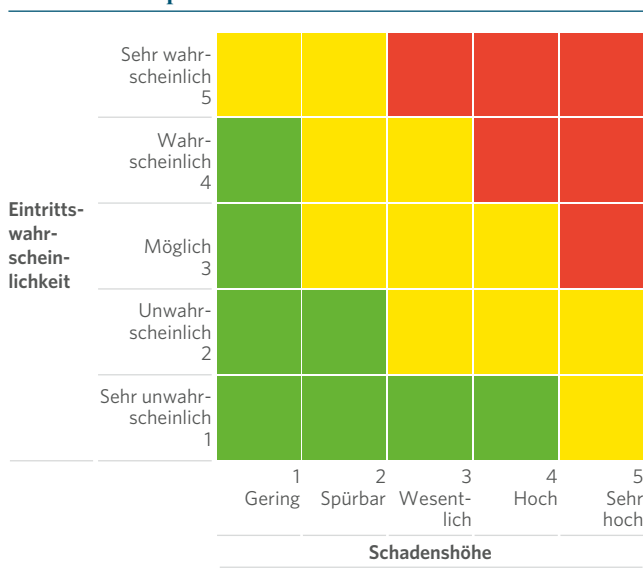
\* Möglicher finanzieller Verlust über fünf Jahre, entsprechend dem Planungshorizont der Mittelfristplanung.

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 Risiko-Tool dokumentiert und dort in eine Heatmap überführt. Maßgeblich für das Risiko-Reporting 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 Vonovia Vorstand. 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 Rechnungslegungsvorschriften 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 sowie 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, operativen Pflegegesellschaften sowie die Gesellschaften in Schweden und die Beteiligung in den Niederlanden 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 2024 erfolgte jeweils im 1. und 2. Halbjahr eine planmäßige Risikoinventur. Das Risiko-Reporting wurde dem Vorstand und dem Prüfungsausschuss vorgelegt. Zum Jahresende 2024 erfolgte eine Fortschreibung/Aktualisierung der Risikoinventur des 2. Halbjahres. Außerplanmäßige Ad-hoc-Risikomeldungen gab es im Geschäftsjahr 2024 und bis zur Bilanzaufstellung nicht.

### Gesamteinschätzung der Risikosituation

Zum Jahresende 2024 wurden für Vonovia insgesamt 115 (2023: 118) Einzelrisiken erfasst.

Insgesamt sind zum Jahresende 2024 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 2024 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 2023.

Zum Jahresende 2024 erfolgte eine Quantifizierung der zu modellierenden Risiken sowie eine detaillierte Analyse der Zusammenhänge zwischen einzelnen Top-Risiken sowie ausgewählten grünen Risiken.

Es wurden 7 (2023: 10) gelbe Risiken für das Unternehmen sowie 108 (2023: 108) weitere grüne Risiken ermittelt. Im Einzelnen ergibt sich folgendes Bild je Risikokategorie (Vorjahreswerte in Klammern):

Risiko	Strategie	Operatives Geschäft	Regulierungs-umfeld	Finanzierung	Summe
		3 (3)	0 (2)	4 (5)	7 (10)
	10 (10)	56 (56)	30 (31)	12 (11)	108 (108)
<b>Summe</b>	<b>10 (10)</b>	<b>59 (59)</b>	<b>30 (33)</b>	<b>16 (16)</b>	<b>115 (118)</b>

### Risiken aus dem operativen Geschäft

Im operativen Geschäft sehen wir zum Jahresende 2024 die nachstehend erläuterten 3 gelben Risiken (2023: 3).

Die im Segment Rental gehaltenen Wohnimmobilien werden regelmäßig einer Bewertung unterzogen. Einzelheiten dazu sind im Konzernanhang im Kapitel → **[D27] 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 2023 als gelbes, bilanzwirksames Risiko klassifizierte operative Risiko „**Zukünftige Marktentwicklung führt zur Abwertung der Immobilien**“ wurde auch im Jahr 2024 als gelbes Risiko erfasst und mit einer erwarteten Schadenshöhe von 2.400–6.000 Mio. €

(2023: 2.400-6.000 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 % (2023: 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 2024 war ein weiterer, leichter 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 bezüglich Verkauf von Wohnungen/Verhalten der Käufer“** wurde zum Ende des Berichtszeitraums mit einer erwarteten Schadenshöhe von 450-900 Mio. € (2023: 375-750 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 % (2023: 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, den Verkauf von Neubauten sowie die Vermietung von Neubauwohnungen schwieriger realisieren lässt. Wir haben unsere Planung für Neubauinvestitionen entsprechend angepasst. Das im Jahr 2023 bereits als gelbes, ertragswirksames Risiko erfasste operative Risiko **„Verwertungsrisiko Development“** wurde im Jahr 2024 mit einer Schadenshöhe von 180-450 Mio. € (2023: 150-375 Mio. €) bewertet. Die erwartete Eintrittswahrscheinlichkeit wurde unverändert mit 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.

### Risiken aus Regulierungsumfeld und gesetzlichen Rahmenbedingungen

Durch Änderungen beim Regulierungsumfeld sowie bei gesetzlichen Rahmenbedingen können sich für alle Geschäftssegmente von Vonovia Risiken ergeben. Aktuell ist kein (2023: 2) wesentliches gelbes Risiko erfasst.

Das Bundeskabinett hat am 13. November 2024 die Änderung der Gefahrstoffverordnung verabschiedet, welche mit Veränderungen beim Risikokonzept für krebserzeugende Gefahrstoffe und mit ergänzten Pflichten für Tätigkeiten mit Asbest einhergeht. Der ursprünglich geplante Generalverdacht auf Asbest für alle vor 1993 fertiggestellten Gebäude sowie die Einführung von grundsätzlichen Erkundungspflichten für Gebäudeeigentümer sind nicht beschlossen worden. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Risiko durch die verabschiedete Gesetzesänderung deutlich gemindert wurde. Die Änderung der Gefahrstoffverordnung hat einen möglichen Einfluss auf alle technischen Prozesse von Vonovia (u. a. Kleinreparaturen, Leerwohnungssanierung, Großinstandsetzung, Modernisierung). Zur Risikomitigation wurde im Jahr 2024 ein umfangreiches Projekt gestartet, um die notwendigen Prozess- und Systemanpassungen zusammenzutragen, die im Rahmen der Gesetzesverabschiedung nun weiter überprüft werden. Das Risiko **„Novellierung der Gefahrstoffverordnung“** wurde daher zum Ende des Berichtszeitraums 2024 insgesamt von gelb auf grün herabgestuft. Die Bewertung erfolgte weiterhin qualitativ mit einer geringen (2023: wesentlichen) Schadenshöhe sowie einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 60-95 % (2023: 60-95 %).

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. 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 2024 wurde das bislang gelbe, ertragswirksame Risiko **„Materielle Auswirkungen von Rechtsstreitigkeiten“** mit einem erwarteten Schadensvolumen in Höhe von 50-180 Mio. € (2023: 150-375 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 % (2023: 5-39 %) herabgestuft. Die Rückstufung der Schadenshöhe im Jahr 2024 gegenüber der Bewertung im Vorjahr liegt in der Berücksichtigung eines Rechtsurteils in einem Rechtsstreit mit einem Sozialversicherungsträger begründet. Bei der aktualisierten Bewertung wurde die bilanzielle Berücksichtigung des



Risikos in Höhe von 140,0 Mio. € (bei einem Maximalrisiko von 240,0 Mio. €) berücksichtigt.

### Risiken aus Finanzierung

Im Bereich der Finanzierung sehen wir zum Jahresende 2024 die nachstehend erläuterten 4 gelben Risiken (2023: 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 2024 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**. Das ertragswirksame Risiko **„Höhere Refinanzierungskosten aufgrund eines geänderten Risikoprofils“** ist mit einer erwarteten Schadenshöhe von 450-900 Mio. € (2023: 375-750 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 % (2023: 5-39 %) bewertet. Die Eintrittswahrscheinlichkeit spiegelt die aufgrund von Lieferproblemen, Inflation und damit verbundenen höheren Refinanzierungszinssätzen unter Druck geratene Entwicklung des Immobilienmarktes wider. Durch aktives und frühzeitiges Management der Fälligkeiten bei Refinanzierungen wird dafür gesorgt, dass ein ausgewogenes Fälligkeitsprofil 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 Adjusted EBT führen. Da das aktualisierte Zinsniveau weiterhin in der Planung berücksichtigt wurde, verbleibt das als gelbes, ertragswirksames Risiko erfasste Finanzierungsrisiko **„Ungünstige Zinsentwicklung“** im Jahr 2024 gemäß aktueller Einschätzung bei der erwarteten Schadenshöhe von 450-900 Mio. € (2023: 375-750 Mio. €). Die erwartete Eintrittswahrscheinlichkeit bleibt unverändert bei 5-39 %. Neben der Diversifizierung der Fremdkapitalinstrumente

sowie einem ausgewogenem Fälligkeitsprofil erfolgt die Risikobegrenzung durch eine nachhaltige durchschnittliche Laufzeit/Zinsbindung von rund sechs 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 Finanzierungsrisiko **„Nichteinhaltung von Verpflichtungen (aus Anleihen, gesicherten Darlehen, Transaktionen)“** wurde zum Ende des Berichtszeitraums 2024 mit einer erwarteten Schadenshöhe von >900 Mio. € (2023: >750 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit <5 % (2023: <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 weiterhin bei einer erwarteten Schadenshöhe von >900 Mio. € (2023: >750 Mio. €) und bei einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit <5 % (2023: <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. Das bilanzwirksame Risiko der **„Werthaltigkeit des bilanziellen Goodwills“** wird regelmäßig, mindestens jährlich im Rahmen eines Impairmenttests überprüft. 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. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Headroom, ab welchem eine Wertberichtigung des bestehenden Goodwills vorgenommen werden würde, deutlich gestiegen.



Dies resultiert zum einen aus leicht gesunkenen Kapitalkosten gegenüber dem Vorjahr. Zum anderen sind die Erwartungen an die Free Cash-Flows der ZGE Value-add im Planungszeitraum deutlich gestiegen, was im Wesentlichen in der Umsetzung der definierten Strategieinitiativen im Value-add-Segment begründet liegt. In der aktuellen Bewertung wird das bilanzwirksame Risiko insgesamt von einem gelben auf ein grünes Risiko herabgestuft, was in einer geringeren Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39% gegenüber dem Vorjahr (2023: 40-59%) begründet liegt, während die erwartete Schadenshöhe unverändert bei 600–2.400 Mio. € (2023: 600–2.400 Mio. €) bleibt. 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 2024 (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	5-39	40-59	60-95	>95	
Ertragswirksam	44 (43)	29 (28)	4 (6)	2 (1)	>95	
Bilanzwirksam	44 (43)	29 (28)	4 (6)	2 (1)	60-95	
Qualitativ	44 (43)	29 (28)	4 (6)	2 (1)	40-59	
	44 (43)	29 (28)	4 (6)	2 (1)	5-39	
	44 (43)	29 (28)	4 (6)	2 (1)	60-95	
	44 (43)	29 (28)	4 (6)	2 (1)	>95	

### 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 vergangenen Jahr, unverändert fest. Daher bewerten wir auch weiterhin das Risiko „Nichteinhaltung des Klimapfads“ mit einer Schadenshöhe von 5-50 Mio. € (2023: 5-40 Mio. €) Schadenshöhe und sehen dies mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit bei 5-39% (2023: 5-39%) an.

Darüber hinaus können sich Risiken durch einen „Deutlichen Anstieg des CO<sub>2</sub>-Preises“ ergeben. Während ein steigender CO<sub>2</sub>-Preis bereits in unseren Planungen berücksichtigt ist, kann ein im Hinblick auf die nationalen und europäischen Ziele der Klimaneutralität darüber hinaus steigender CO<sub>2</sub>-Preis zu gegenüber der Planung erhöhten Kosten führen. Dieses Risiko wird mit einer Schadenshöhe von 5-50 Mio. € (2023: 5-40 Mio. €) und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39% (2023: 40-59%) bewertet.

Im Berichtsjahr haben wir ein separates Risiko „Physische Klimarisiken“ definiert, das potenzielle Schäden durch chronische oder akute Auswirkungen des sich verstärkenden Klimawandels beinhaltet. Diese bestehen u. a. in einem kontinuierlichen Temperaturanstieg sowie einer Zunahme von Extremwetterereignissen wie Sturm, Hagel, Starkregen oder Überschwemmungen. Bisher waren diese potenziellen Schäden im „Risiko der Betriebskontinuität in Katastrophen-/Krisensituationen“ enthalten. Wir bewerten das Risiko mit einer Schadenshöhe von 5-50 Mio. € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 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 Klimarisiko-Tool 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 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.

Im Segment Value-add – insbesondere bei unserer Gesellschaft Vonovia Energie-Service Gesellschaft mbH (VESG) – können sich Risiken daraus ergeben, dass die Nachfrage unserer Kunden sich anders entwickelt als erwartet oder dass Marktpreise durch staatliche Eingriffe beeinflusst werden. Dieses „Preisrisiko“ bewerten wir mit einer Schadenshöhe von 5-50 Mio. € (2023: 5-40 Mio. €) und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von <5 % (2023: <5 %).

Mit Bezug auf den geplanten „Ausbau erneuerbarer Energien durch Photovoltaik“ bewerten wir die Risiken durch z. B. steigende Kosten, Verfügbarkeit von Material oder Veränderungen bei der Regulierung weiterhin mit einer geringen Schadenshöhe (5-50 Mio. €, 2023: 5-40 Mio. €) und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 % (2023: 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 5-50 Mio. € (2023: 5-40 Mio. €) und sehen den Eintritt mit einer Wahrscheinlichkeit von 5-39 % (2023: 5-39 %) 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 spürbaren (2023: wesentlichen) Schadenshöhe, sehen diese jedoch mit < 5 % Eintrittswahrscheinlichkeit als sehr unwahrscheinlich (2023: < 5 %) 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 Schadenshöhe von 5-50 Mio. € (2023: 5-40 Mio. €) und sehen diese mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 % als unwahrscheinlich (2023: 5-39 %) 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 Schadenshöhe von 50-180 Mio. € (2023: 150-375 Mio. €) und sehen diese jedoch mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von <5 % als sehr unwahrscheinlich (2023: < 5 %) an.

Im Rahmen der Berichterstattung nach ESRS berichten wir darüber hinaus im Kontext des Abschnitts „Wohnen zu fairen Preisen“ detailliert über das finanzielle Risiko, das sich durch Änderungen der regulatorischen Rahmenbedingungen in Bezug auf Mieten und mietrechtliche Standards ergibt (siehe → **S4 – Unternehmensspezifisch: Wohnen zu fairen Preisen**).

#### **Risiken aus dem Bereich Unternehmensführung (Governance)**

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. Aufgrund des im Vergleich zum Vorjahr geringeren Unterschieds zwischen den Zinscoupons der bestehenden ESG-Produkte und potenziellen Kapitalmarktfinauzierungen bewerten wir das Risiko im Vergleich zum Vorjahr mit einer geringeren Schadenshöhe von 50-180 Mio. € (2023: 150-375 Mio. €) bei gleichbleibender Eintrittswahrscheinlichkeit von <5 % (2023: <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 Schadenshöhe von 50-180 Mio. € (2023: 40-150 Mio. €), sehen dies jedoch mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von <5 % als sehr unwahrscheinlich (2023: <5 %) an.

Es besteht ein finanzielles Risiko, das sich durch mögliche Bestechungs- und Korruptionsvorfälle ergeben kann. Dieses beschreiben wir im Rahmen der Berichterstattung nach ESRS ausführlich unter dem Abschnitt „G1-3 Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung“.

### **Aktuelle Einschätzung wesentlicher Chancen**

#### **Beurteilung der inhärenten Chancen im Geschäftsmodell**

Im Rahmen ihrer 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. Im Rahmen der Einführung der Berichterstattung gemäß ESRS wurde im Zuge der Wesentlichkeitsanalyse die Erhebung und Bewertung der Auswirkungen der Unternehmenstätigkeit auf die Unternehmensumwelt (Impacts), der Chancen (Opportunities) und Risiken (Risks) durchgeführt. Die Risiken sind dabei evaluiert und in den Prozess des Risikomanagements integriert worden. Die Chancen werden separat über den Strategie- und Planungsprozess als zukünftige Potenziale zur Ressourcenschonung und Ertragserzielung berücksichtigt. 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 dem Angebot von immobiliennahen Dienstleistungen wie Energie, Solarstrom u. a.

Wir betreiben unser Geschäftsmodell unter Berücksichtigung der für uns relevanten **Megatrends** (Urbanisierung/ Wohnraummangel, demografischer Wandel, Klimaschutz) und der Nutzung unserer Bewirtschaftungs- und Developmentplattform. Über die Bewirtschaftung von größeren zusammenhängenden Beständen können wir nicht nur Wohnungen besonders ökonomisch bewirtschaften, sondern uns auch an den gesellschaftlichen Aufgaben wirksam beteiligen. Auf Basis der bestehenden Strategie hat Vonovia eine neue Wachstumsstrategie und Initiativen entwickelt, aus denen sich zukünftige Ertragspotenziale ergeben.

Die **Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum** bleibt in den nächsten Jahren hoch bzw. wird weiter wachsen, da die Schere zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot sich weiter öffnet. Forschungsdaten zur voraussichtlichen demografischen Entwicklung lassen den Schluss zu, dass das Bevölkerungswachstum in Deutschland und Teilen Europas in den kommenden Jahren anhält. Zentrale Wachstumstreiber sind weiterhin die Zuwanderung und soziologische Einflüsse. 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 Ausbau des Developmentgeschäfts ist ein wichtiger Teil dieser Strategie. Im Fokus der Neubaustrategie steht dabei ein am Marktbedarf orientiertes Produktfolio mit Flexibilität in der Verwertungsstrategie für den Eigenbestand oder für den Verkauf (Development to hold bzw. Development to sell). Im Rahmen der weiterhin erforderlichen Optimierung

der Baukosten setzt Vonovia u. a. anderem auf das sogenannte „Basishaus“, um nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum für verschiedene Zielgruppen zu schaffen. Neue Projekte in seriell-modularer Holzbauweise stehen gemeinsam mit dem Joint-Venture-Partner Gropypus im Fokus. Über effiziente Bauprozesse, die über unsere **Developmentplattform** gesteuert werden, wie z. B. die Einführung der Typ-E-Genehmigung und den Einsatz von nachhaltigen, ökologischen Baustoffen, reduzieren wir Bauzeiten, das Umsetzungsrisiko und schonen Ressourcen.

Gemäß dem Klimaschutzgesetz soll Deutschland bis zum Jahr 2045 treibhausgasneutral sein. Wir haben uns auf einen **Klimapfad** verpflichtet, über den wir unseren Bestand bis zum Jahr 2045 nahezu treibhausgasneutral bewirtschaften können. Wohnraum mit positiven energetischen Werten schont nicht nur das Klima, sondern reduziert auch die Heizkosten. Dies erhöht die 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.

Die **Dekarbonisierung und Modernisierung** von Gebäuden ist mit hohen Investitionen verbunden. Hier kommt uns zugute, dass die energetische Optimierung unseres Wohnungsbestands bereits seit vielen Jahren Kern unserer Klimastrategie ist. Die Modernisierungs- bzw. Sanierungsquote lag seitdem immer über dem deutschen Durchschnitt. Um die Kosten möglichst gering zu halten, nutzen wir **Innovationen** und intelligente Technologien und setzen in der Umsetzung auf bewährte Quartiersansätze (Urban Quarters).

Chancen in der Umsetzung der energetischen Modernisierungen ergeben sich in der effizienten Abwicklung, dem Vorziehen von Investitionen sowie der Kostenskalierung. Diese Strategie verfolgen wir mit der **seriellen Sanierung**, einem industrialisierten System, das alle Schritte im Sanierungsprozess bündelt und standardisiert. Die Forcierung der Investitionen in die **Wärmepumpen-Technologie** ist ebenfalls Teil unserer Investitionsstrategie. Hierbei setzen wir auf die neue Heizlösung „EnerCube“, eine Wärmepumpenzentrale, die alle notwendigen Komponenten in einem externen Modul vereint und vor Ort außerhalb des Gebäudes installiert wird.

Über den Ausbau eigener fachlicher Kapazitäten und Ressourcen für Klimawandelanpassungen besteht die Chance, Wettbewerbsvorteile gegenüber Mitbewerbern durch frühzeitig vorgenommene notwendige bauliche Anpassungen im Wohnungsbestand (z. B. Schutzmaßnahmen vor Wärmebelastung) generieren zu können.

Der Ankauf von **nicht-modernisierten Gebäuden**, deren anschließende Modernisierung und der Wiederverkauf soll als Initiative in das Geschäftsmodell von Vonovia integriert werden. Dabei sollen die Erfahrungen im Development und in der Modernisierung einfließen.

Relevante Chancen ergeben sich für uns im Segment Value-add auch aus dem Ausbau **erneuerbarer Energien**, d. h. aus dem direkten Verkauf von Solarstrom an unsere Mieter sowie der Produktion (und dem Verkauf) von Strom aus erneuerbaren Quellen in unseren Liegenschaften – und dem damit verbundenen Aufbau eines vollen Produkt-Portfolios entlang der Wertschöpfungskette, von der Erzeugung über die Speicherung und das Energiemanagement bis zum Verkauf. Im Zuge dessen forcieren wir im Rahmen der Wachstumsinitiativen u. a. den deutlichen Ausbau von Photovoltaik-Programmen und den Verkauf von Strom an die Mieter (Mieterstrom). Mit den Photovoltaik-Anlagen ergibt sich die Möglichkeit einer Verknüpfung mit der Wärmeversorgung (Wärmepumpen).

Die Umsetzung der Konzepte eigen erzeugter Energie könnte schneller realisiert werden als geplant, mit entsprechend positiven Auswirkungen auf die Ertragslage. Vonovia verfügt über ein Leistungs-Potenzial von rund 700 MWp aus Photovoltaik-Anlagen und kann zusätzlich langfristig bis zu 14.000 Wärmepumpen installieren. Das Ziel ist eine erhöhte Marktdurchdringung in allen Produktgruppen. Der geplante Ausbau soll zunehmend mit eigenen Mitarbeitern durchgeführt werden – woraus sich weitere Chancen auf der Kosten- sowie Ertragsseite (z. B. Einkaufsvorteile, Handwerkerverfügbarkeit etc.) ergeben.

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) für Grünstrom ist zunächst auf ein Jahr ausgelegt. Die Lieferung des grünen Stroms erfolgt seit Januar 2024 und wird in den nächsten Jahren fortgeführt.

Die Basis für das Geschäftsmodell von Vonovia ist die effiziente **Bewirtschaftungsplattform**, die den gesamten wohnungswirtschaftlichen Zyklus abbildet. Diese soll im Rahmen der Wachstumsinitiativen auch Drittkunden im Sinne eines Full-Service Bewirtschaftungsdienstleisters zugänglich gemacht werden, um so weitere Ertragspotenziale zu erschließen.

Mit unserer Bewirtschaftungsplattform verfolgen wir ein effizientes und jederzeit skalierbares Geschäftsmodell. Es ist auch vorbereitet für die Bewirtschaftung neuer Bestände, die wir über **Akquisitionen** in unser Portfolio aufnehmen, wie in der Vergangenheit gezeigt. Vonovia verfolgt Akquisitionen auf opportunistischer Basis vor dem Hintergrund aktueller

Rendite- und Finanzierungsmöglichkeiten. Bei sich weiter verbessernden Rahmenbedingungen besteht die Chance auf Wachstum 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 der 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 Verbesserung der Attraktivität als Arbeitgeber ergeben, die in erhöhter Produktivität und geringeren Personalfunktionskosten bestehen.

### **Umfeld- und marktbezogene Chancen**

Die Wohnungswirtschaft wird in erheblichem Maße von den gesellschaftlichen Trends beeinflusst. Ein wesentlicher Trend ist die Zuwanderung in die Ballungsräume. 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 Raumordnungsprognose des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) ist zu erwarten, dass städtische Regionen in den nächsten Jahren weiter wachsen. Die aktuell verlangsamte Bautätigkeit wird voraussichtlich dazu führen, dass in den Ballungsräumen das Ungleichgewicht zwischen Wohnraumangebot und Wohnraumnachfrage weiter zunimmt. So dürfte längerfristig ein Bau von 350.000 bis 400.000 Wohneinheiten jährlich notwendig sein. Die urbane Wohnungsknappheit könnte durch Zuwanderungseffekte aus den weltweiten Krisenregionen, aus gezielt geförderter Arbeitskräftemigration und der Tendenz zu kleineren Haushaltsgrößen zusätzlich verstärkt werden.

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. Voraussetzung dafür ist, dass sich die wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen bzw. die Voraussetzungen für Investitionen verbessern. Dies ist ohne Deregulierungsmaßnahmen und die Bereitstellung zusätzlichen Baulandes nicht erreichbar, wodurch sich wiederum Chancen für Vonovia ergeben könnten.

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.

Zur Bewältigung der gesellschaftlichen Herausforderungen strebt die Politik auch die Verbesserung der **Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt** an. Die Umsetzung der Vorhaben gerät gegenwärtig ins Stocken – mit spürbaren Beeinträchtigungen für die Wohnungsmärkte (Neubaurückgang, wachsender Wohnungsnotstand, geringere Modernisierungsraten in Deutschland). Sobald sich hier kurzfristige Lösungen im Sinne verbesserter Förderbedingungen und Preisentwicklungen finden, ergeben sich auch für uns entsprechende Chancen – für die wir uns auch entsprechend über unsere Kommunikationskanäle und den Stakeholderaustausch (beispielsweise über unsere Verbandsaktivitäten) einsetzen.

### **Chancen aus der operativen Geschäftstätigkeit**

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. Studienergebnisse zeigen, dass in Deutschland mindestens zwei Millionen altersgerechte Wohnungen fehlen. Damit verbinden sich Chancen aus der altersgerechten Modernisierung unserer Wohnungen. Mit unserem Angebot an barrierearmen, teilmodernisierten Wohnungen und Investitionen in neue innovative Wohnkonzepte in unseren Quartieren ist zu erwarten, dass dies mit einer Verringerung der Kundenfluktuation und einem weiteren Mietwachstum einhergeht.

Vonovia bewirtschaftet seine Wohnungsbestände bundesweit mit standardisierten und digitalisierten Systemen und Prozessen. Unsere Bewirtschaftungsplattform wurde in den vergangenen Jahren Schritt für Schritt optimiert und arbeitet heute hocheffizient: 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 und uns finanzielle Chancen bietet. Gleichzeitig sehen wir Chancen in einer verbesserten Reputation aufgrund von Aufwertungen, die wir in unseren Quartieren vornehmen.

Das Geschäftsmodell von Vonovia bildet den gesamten wohnungswirtschaftlichen Zyklus ab: vom Ankauf zukunftsfähiger Grundstücke über den (seriellen) Neubau und die effiziente Bewirtschaftung, die Quartiersentwicklung bis hin zu Sanierungssystemen in Serie sowie die nachhaltige Direktversorgung mit Energie und weiteren immobilien-nahen Dienstleistungen. Dieser Zyklus soll im Rahmen der Wachstumsinitiativen auch Drittkunden im Sinne eines Full-Service-Bewirtschaftungsdienstleisters zugänglich gemacht werden. Hieraus ergeben sich Chancen für Vonovia.

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. Die Optimierung und Verbesserung der Handwerkerorganisation VTS wird laufend fortgeführt. 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.

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. Dabei stoßen insbesondere Initiativen der Wohnumfeldaktivitäten auf vielversprechendes Interesse mit ersten Drittaktivitäten.

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 Entwicklungsmöglichkeiten – sowohl technologisch als auch in Bezug auf die Optimierung von



Prozessen. Wir investieren weiterhin konsequent in die Erprobung und den Ausbau neuer Technologien. Zwei Schwerpunktfelder dabei 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 sogenannte „digital twin“ (digitaler Zwilling). Er ist das digitale Abbild eines Gebäudes in all seinen Facetten und er spiegelt in Zukunft jedes unserer Gebäude mit all seinen unterschiedlichen baulichen und technischen Besonderheiten sowie Systemen wider und ermöglicht so eine optimale Bewirtschaftung.

Diese Chancen aus der Digitalisierung und künstlichen Intelligenz für das operative Geschäft wirken auch auf die Kundenzufriedenheit. 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 und die Einführung des Gebäudetyps E könnten die Genehmigung von Bauanträgen für das Development- und Neubaugeschäft von Vonovia beschleunigen und es 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 Diversifizierungsstrate-

gie 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 und Investitionen stand dabei außer Frage.

Vor dem Hintergrund der soliden Bilanzstruktur und der wieder einsetzenden positiven Marktentwicklung wird unser Verkaufsprogramm als Quelle der Innenfinanzierung fokussiert auf Portfoliobestände im Segment Recurring Sales und Non Core.

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, sowie die Etablierung von Fondstrukturen, die positiv auf die Stärkung der Finanzierungskraft wirken.

Mit einer aktuell eintretenden Normalisierung des Zinsniveaus sieht sich Vonovia auf Basis der optimierten Kapital- und Portfoliostruktur für neues Wachstum aufgestellt. Insgesamt können die gestärkten Innenfinanzierungspotenziale nun wieder Investitionsentscheidungen erlauben, um die Profitabilität insgesamt zu erhöhen bzw. verstärkte Wachstumsinitiativen und Ertragspotenziale zu verfolgen.

Katalysator für eine erfolgreiche Umsetzung der Strategie ist und bleibt dabei das aktive, dynamische Management der Kapitalallokation. Auf Basis unseres aktualisierten „Kapitalallokations-Frameworks“ optimieren wir die Zuteilung von Investitionsmitteln auf die unterschiedlichen Investitionen. Dies ist ein bedeutender Werttreiber, der die Möglichkeiten zu 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.



# Unternehmenssteuerung

## Steuerungsmodell

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

Im Geschäftsjahr 2024 hat Vonovia das zum Jahreswechsel 2023 eingeführte Steuerungsmodell unverändert fortgeführt. Der zugrunde liegende Werttreiber-Ansatz wird im Kapitel → [Grundlagen des Konzerns](#) detailliert dargestellt und erläutert.

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 Wohnungseigentumsverwaltungsgeschäft, das Multimedia-Geschäft, die Messdienstleistungen, das Energie-Geschäft inklusive Mieterstrom die Energielieferung sowie unsere Versicherungsdienstleistungen zu. Durch Insourcing dieser Dienstleistungen wollen wir die Verfügbarkeit und eine hohe Servicequalität sicherstellen. Eine hohe Servicequalität, die zu einer hohen Zufriedenheit unserer Kunden beiträgt, zeichnet sich bei Vonovia vor allem durch Erreichbarkeit, Schnelligkeit und Transparenz für unsere Kunden aus.

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

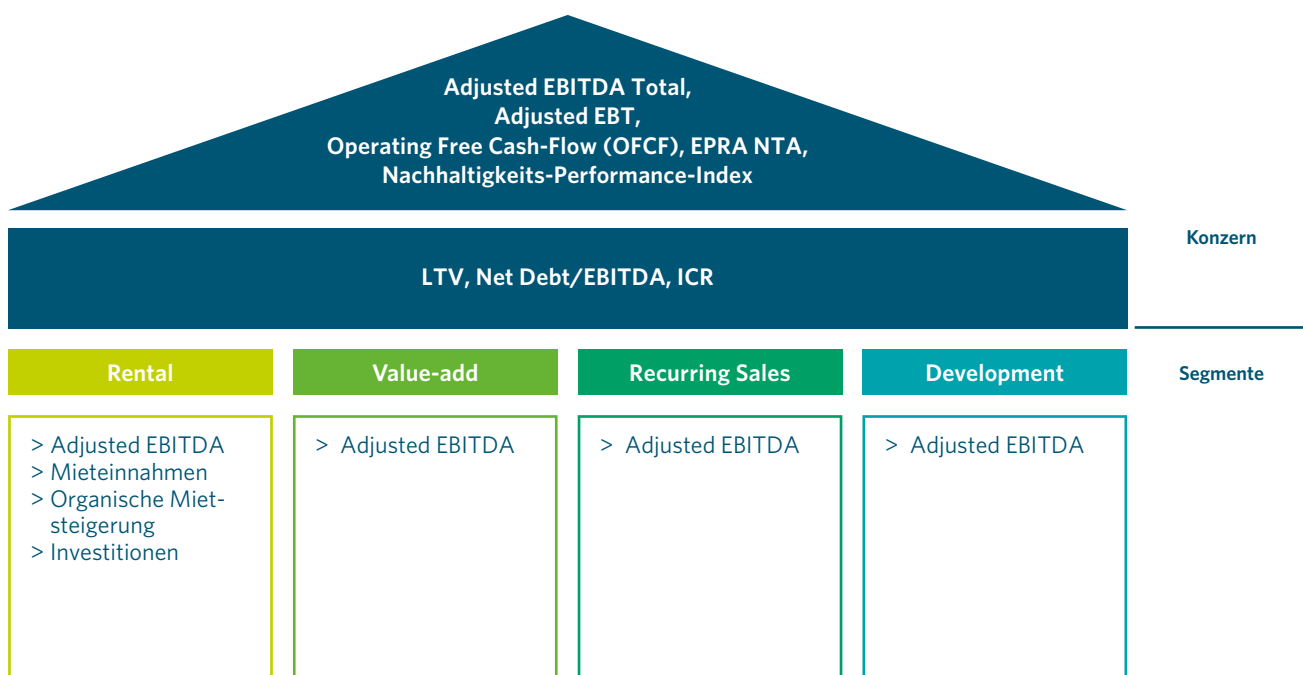
Der Verkauf ganzer Gebäude, von Grundstücken oder größerer Portfolios, die jeweils nicht Bestandteil des strategisch relevanten Bestands sind (Non Core und das Ende 2024 aufgelöste Verkaufscluster MFH Sales), erfolgt opportunistisch und ist deshalb nicht Bestandteil des Segments Recurring Sales. Wir 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



Das Steuerungssystem ist **modular** aufgebaut und unterscheidet Steuerungskennzahlen auf Gesamtkonzernebene in bedeutsamste Steuerungskennzahlen im Sinne des DRS 20 sowie weitere Steuerungskennzahlen. Daneben gibt es Steuerungskennzahlen auf Segmentebene.

### Steuerungskennzahlen auf Konzernebene

Ausgehend vom Periodenergebnis nach IFRS wird 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 cashrelevante 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** (fortgeführte Geschäftsbereiche) des Konzerns sowie weiter unter Berücksichtigung der Minderheitenanteile zu einem Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten.

Das Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) stellt die **führende Rentabilitätssteuerungskennzahl** dar.

Operativ wird das **Adjusted EBT** (fortgeführte Geschäftsbereiche) wie folgt hergeleitet:

### Operative Herleitung Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)

	Segmenterlöse Rental
(-)	Aufwendungen für Instandhaltung
(-)	Operative Kosten Rental
=	<b>Adjusted EBITDA Rental</b>
	Segmenterlöse Value-add
	davon externe Erlöse
	davon interne Erlöse
(-)	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
(-)	Buchwert der veräußerten Vermögenswerte Development to sell
=	Rohhertrag Development to sell
(+)	Mieterlöse Development
(-)	Operative Kosten Development
=	<b>Adjusted EBITDA Development</b>
<b>Σ</b>	<b>Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>
(-)	Bereinigtes Netto-Finanzergebnis
(-)	Planmäßige Abschreibungen
(-/+)	Zwischengewinne/-verluste
=	<b>Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>
	Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in €
(-)	Minderheiten
=	Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten
	Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten pro Aktie in €

Aus dem **Periodenergebnis** lassen sich **Adjusted EBT** (fortgeführte Geschäftsbereiche) und **Adjusted EBITDA** (fortgeführte Geschäftsbereiche) wie folgt herleiten:

### Herleitung Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)/Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) aus dem Periodenergebnis

	<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 (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>
(+)	Bereinigtes Netto-Finanzergebnis
(+)	Planmäßige Abschreibungen
(+/-)	Zwischengewinne/-verluste
=	<b>Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>

Aufbauend auf dem Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) wird auf einen **Operating Free Cash-Flow (OFCF)** als **führende Innenfinanzierungskennzahl** übergeleitet. Dabei werden zum Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) 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. Er ist ab 2025 auch bedeutsamste Steuerungskennzahl im Sinne des DRS 20.

## Herleitung Operating Free Cash-Flow

Bereinigtes Ergebnis vor Steuern des Konzerns (Adjusted EBT)	
(+)	Planmäßige Abschreibungen
(+/-)	Veränderung des Nettoumlaufvermögens (Working Capital) gemäß Kapitalflussrechnung (bereinigt um Sonderzahlungseffekte)
(+)	Buchwertabgänge Investment properties (Kerngeschäft)
(-)	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.

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>

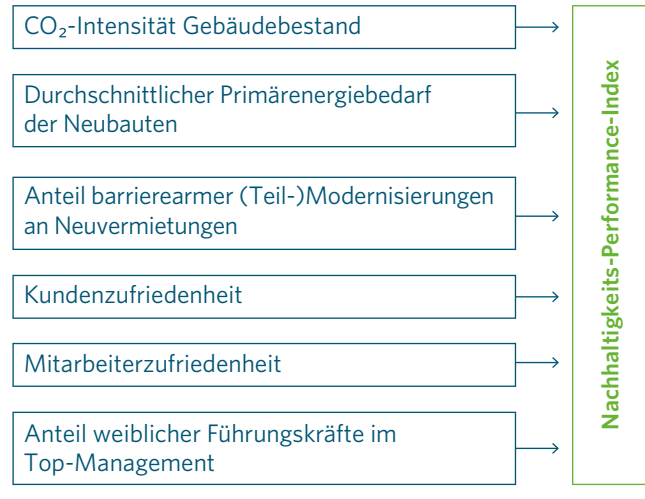
\* Anteil für Hold-Portfolio.

\*\* 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 besteht der **Nachhaltigkeits-Performance-Index** als zentrale nichtfinanzielle Steuerungsgröße. Indikatoren des Nachhaltigkeits-Performance-Index sind die CO<sub>2</sub>-Intensität im Gebäudebestand, der durchschnittliche Primärenergiebedarf von Neubauten, der Anteil barrierearmer (Teil-)Modernisierungen an Neuvermietungen, die 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.

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**. Durch Insourcing von Dienstleistungen im Bereich der Handwerkerorganisation und anderer Value-add-Bereiche wollen wir einerseits Verfügbarkeit und eine hohe Servicequalität sicherstellen und andererseits Kosteneffizienz gegenüber Fremdvergaben realisieren.

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**), d. h. 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.

# Portfoliostruktur

## Portfolio im Bewirtschaftungsgeschäft

Zum 31. Dezember 2024 hatte die Gruppe ein **Gesamtimmobilienportfolio** bestehend aus 539.753 Wohneinheiten (2023: 545.919), 162.697 Garagen und Stellplätzen (2023: 164.330) sowie 8.331 gewerblichen Einheiten (2023: 8.691). Die Standorte verteilen sich in Deutschland, Schweden und Österreich auf 610 Städte und Gemeinden. Hinzu kommen 73.400 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 88 % 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 2024 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	479.674	29.505	1,7	69.431,1	2.278	24,1
Vonovia Schweden	39.641	2.826	4,1	6.418,2	2.094	17,5
Vonovia Österreich	20.438	1.507	4,3	2.671,4	1.606	21,4
<b>Vonovia gesamt</b>	<b>539.753</b>	<b>33.839</b>	<b>2,0</b>	<b>78.520,7</b>	<b>2.230</b>	<b>23,2</b>

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. 3.450,7 Mio. €, davon 373,8 Mio. € unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte, 341,2 Mio. € Anlagen im Bau, 1.760,9 Mio. € Development, 606,0 Mio. € Pflege und Betreutes Wohnen (aufgegebene Geschäftsbereiche) und 368,8 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	2.886	2.741	7,89	3,8	2,1
Vonovia Schweden	366	340	10,48	6,3	2,1
Vonovia Österreich	125	99	5,71	4,2	1,7
<b>Vonovia gesamt</b>	<b>3.377</b>	<b>3.180</b>	<b>8,01</b>	<b>4,1</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 2024 479.674 Wohneinheiten, 120.484 Garagen und Stellplätze sowie 5.693 gewerbliche Einheiten verteilt auf 460 Städte und Gemeinden. Die Gesamtwohnfläche betrug 29.505.095 m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 62 m<sup>2</sup>. Bei einer Leerstandsquote von 1,7 % wurde in Deutschland eine durchschnittliche monatliche Ist-Miete von 7,89 € pro m<sup>2</sup> erzielt. Die annualisierte Ist-Miete für das Wohnportfolio zum 31. Dezember 2024 betrug für Wohnungen 2.741 Mio. €.

In **Schweden** umfasste der Immobilienbestand der Gruppe 39.641 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 2.826.314 m<sup>2</sup>, 26.015 Garagen und Stellplätze sowie 2.068 gewerbliche Einheiten. Bei einem Leerstand von 4,1 % erwirtschaftete das Wohnportfolio eine annualisierte Ist-Miete zum 31. Dezember 2024 von 340 Mio. €. Die im Durchschnitt 71 m<sup>2</sup> großen Wohnungen hatten eine monatliche Ist-Miete von 10,48 € 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 20.438 Einheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 1.507.139 m<sup>2</sup>, eine annualisierte Ist-Miete zum 31. Dezember 2024 von 99 Mio. € bei einem Leerstand von 4,3 %. Die monatliche Ist-Miete betrug 5,71 € pro m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 74 m<sup>2</sup>. Das Portfolio umfasste weiterhin 16.198 Garagen und Stellplätze sowie 570 gewerbliche Einheiten.

### Bestandsveränderungen

Im Laufe des Jahres 2024 erfolgten keine 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 2024	4.892	295,9	3,3	25,1	7,31

\* 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 2024 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-)Entwicklung 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.

Im Sommer 2022 wurde im Rahmen einer angepassten Unternehmensstrategie ein neues Verkaufscluster MFH Sales definiert, in dem sich hauptsächlich Bestände mit einem niedrigen Yield befanden und deren Verkauf primär als Liquiditätszufluss zur Innenfinanzierung dienen sollte. Mit der neuen Wachstumsstrategie ab Ende 2024 wird dieses Verkaufscluster nicht mehr benötigt. Es wurde daher im Rahmen der aktuellen Portfolioanalyse aufgelöst und die betroffenen Einheiten im Wesentlichen in Urban Clusters zurückgegliedert.

Zum 31. Dezember 2024 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	441.664	27.072	1,5	63.847,0	2.309
Urban Quarters	340.071	20.611	1,5	48.475,1	2.309
Urban Clusters	101.593	6.461	1,8	15.371,9	2.311
Recurring Sales	24.465	1.680	2,7	3.952,4	2.306
Non Core	13.545	753	4,9	1.631,8	1.456
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>479.674</b>	<b>29.505</b>	<b>1,7</b>	<b>69.431,1</b>	<b>2.278</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	2.622	2.529	7,92	3,9
Urban Quarters	1.967	1.905	7,83	4,0
Urban Clusters	655	624	8,23	3,5
Recurring Sales	158	152	7,76	3,3
Non Core	107	60	6,97	3,1
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>2.886</b>	<b>2.741</b>	<b>7,89</b>	<b>3,8</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 94 % 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“ 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 2024 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	142.941	8.555	0,7	23.446,4	2.666	27,9
Rhein-Main-Gebiet	35.875	2.266	2,1	6.436,5	2.776	24,0
Südliches Ruhrgebiet	42.891	2.650	2,3	5.096,0	1.893	21,8
Rheinland	31.296	2.057	1,8	5.001,7	2.371	23,4
Dresden	43.461	2.515	2,1	4.899,8	1.846	22,2
Hamburg	19.992	1.250	1,3	3.204,4	2.502	25,0
Hannover	21.975	1.383	2,2	2.799,7	1.969	21,5
Kiel	24.954	1.435	1,6	2.673,9	1.817	19,9
München	10.351	670	0,9	2.623,7	3.819	31,8
Stuttgart	13.122	829	1,6	2.215,7	2.625	24,2
Nördliches Ruhrgebiet	24.222	1.493	2,6	1.987,7	1.318	16,5
Leipzig	14.444	950	2,3	1.928,3	1.907	23,8
Bremen	11.642	708	2,0	1.399,6	1.928	23,2
Westfalen	9.404	615	2,5	1.106,1	1.786	20,4
Freiburg	3.845	266	0,5	730,3	2.716	25,4
Sonstige Strategische Standorte	26.867	1.702	3,3	3.270,5	1.895	20,8
<b>Gesamt Strategische Standorte Deutschland</b>	<b>477.282</b>	<b>29.344</b>	<b>1,7</b>	<b>68.820,3</b>	<b>2.284</b>	<b>24,2</b>
Non-Strategic Standorte	2.392	161	5,6	610,8	1.749	15,0
<b>Deutschland gesamt</b>	<b>479.674</b>	<b>29.505</b>	<b>1,7</b>	<b>69.431,1</b>	<b>2.278</b>	<b>24,1</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.) <sup>*</sup>
Berlin	841	805	7,91	4,4	2,3
Rhein-Main-Gebiet	269	258	9,71	4,4	2,2
Südliches Ruhrgebiet	234	227	7,32	3,6	1,9
Rheinland	213	203	8,38	2,7	2,1
Dresden	220	206	6,97	2,7	2,0
Hamburg	128	123	8,34	4,0	2,1
Hannover	130	124	7,66	3,2	2,0
Kiel	134	129	7,66	3,7	2,1
München	82	78	9,82	3,3	2,3
Stuttgart	92	89	9,09	2,3	2,1
Nördliches Ruhrgebiet	120	116	6,67	3,4	1,7
Leipzig	81	76	6,89	5,3	2,0
Bremen	60	58	6,95	4,6	2,0
Westfalen	54	53	7,41	3,5	2,1
Freiburg	29	28	8,79	3,1	2,1
Sonstige Strategische Standorte	157	153	7,76	4,0	2,0
<b>Gesamt Strategische Standorte Deutschland</b>	<b>2.846</b>	<b>2.727</b>	<b>7,89</b>	<b>3,8</b>	<b>2,1</b>
Non-Strategic Standorte	41	14	7,44	2,9	2,0
<b>Deutschland gesamt</b>	<b>2.886</b>	<b>2.741</b>	<b>7,89</b>	<b>3,8</b>	<b>2,1</b>

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

## Portfolio im Developmentgeschäft

### Vonovia Development unter der Marke BUWOG

Das Immobilienentwicklungsgeschäft von Vonovia wird unter der eingeführten **Marke BUWOG** mit seinen Hauptstandorten Wien und Berlin betrieben.

Die **regionale Verteilung** dieser 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 Immobilienentwicklern in Deutschland und ist der aktivste private Immobilienentwickler Österreichs.

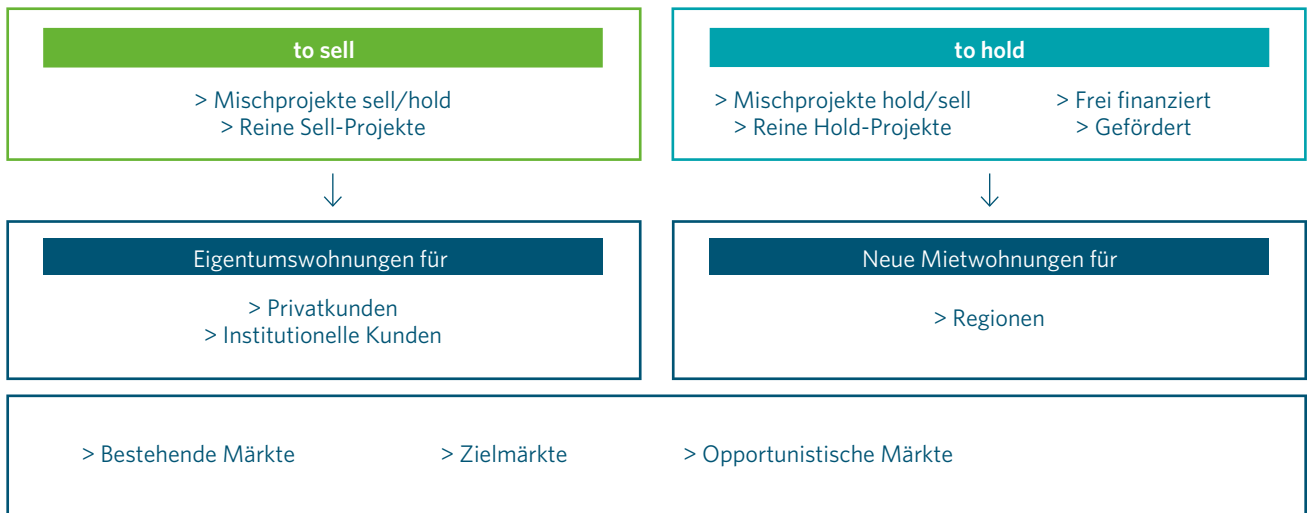
Die Developmentaktivitäten von Deutsche Wohnen werden auf Basis eines Geschäftsbesorgungsvertrags durch die Strukturen der BUWOG-Organisation verwirklicht zur Erzielung von prozessualen Angleichungen und Skalenerträgen. Durch die Entflechtung von der Quarterback-Developmentplattform verfügt Vonovia gemeinsam mit Deutsche Wohnen über einen großen Vorrat an Entwicklungspotenzialen, um dem Nachfrageüberhang im Wohnimmobiliensektor durch gezielte Angebote zu begegnen. Auch unter geänderten Renditeanforderungen ist das Developmentgeschäft für neues Wachstum gut aufgestellt.

### Nachhaltiges und erfolgreiches Development

#### Geschäftsmodell Development

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

## Geschäftsmodell Development



Die **Produktpalette** der Wertschöpfung reicht vom Verkauf einzelner neu errichteter 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** kommt 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.

### Wertschöpfung und Projektentwicklung

Dank langjähriger Erfahrung, umfassender **Markt- und Branchenexpertise** sowie intensiver, laufender Marktanalyse können Immobilienentwicklungsaktivitäten mit Erfolg umgesetzt werden.

Durch die **Internalisierung von Prozessschritten** in die eigene Wertschöpfungskette können die Wohnbauprojekte

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



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

## Wertvolle Beiträge für die Gesellschaft und den Konzern



zielgerichtet betreut und Kostensynergien mit Blick auf technische Lösungen und das Pooling von Einkaufsvolumina genutzt werden.

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.

### Development im Überblick

Zum 31. Dezember 2024 lag das **Gesamtvolumen** des Developmentportfolios bei 47.840 Einheiten (insgesamt 3.736 Einheiten aus Projekten in Bau und insgesamt 44.104 Einheiten aus der Pipeline).

Zum 31. Dezember 2024 lag das Volumen des **Development-to-sell-Portfolios** bei 17.560 Einheiten, davon 2.491 Einheiten aus Projekten in Bau, 1.699 Einheiten aus der kurzfristigen und 13.370 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline. Der Anteil aus der Projektentwicklung in Deutschland lag bei 15.994 Einheiten (2.491 Einheiten aus Projekten in Bau, 1.171 Einheiten aus der kurzfristigen und 12.332 Einheiten aus

der mittelfristigen Pipeline). Der Anteil aus der Projektentwicklung in Österreich lag bei 1.566 Einheiten (528 Einheiten aus der kurzfristigen und 1.038 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline). Zusätzlich besteht ein weiteres Potenzial von 4.176 nicht realisierten Einheiten aus geplanten Grundstücksverkäufen im Development-to-sell-Portfolio.

Das **Development-to-hold-Portfolio** umfasste zum 31. Dezember 2024 30.280 Einheiten, davon 1.245 Einheiten aus Projekten in Bau, 1.357 Einheiten aus der kurzfristigen und 27.678 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline. Der Anteil aus Deutschland lag bei 24.171 Einheiten (1.005 Einheiten aus Projekten in Bau, 914 Einheiten aus der kurzfristigen und 22.252 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline). Der Anteil aus Österreich lag bei 3.350 Einheiten (235 Einheiten aus Projekten in Bau, 443 Einheiten aus der kurzfristigen und 2.672 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline). Der Anteil aus Schweden lag bei 2.759 Einheiten (5 Einheiten aus Projekten in Bau, 2.754 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline). Insgesamt wurden in diesem Bereich 1.276 Einheiten fertiggestellt, davon 1.264 Einheiten in Deutschland und 12 Einheiten in Schweden.



# Wirtschaftsbericht

## Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und eine positive Mietentwicklung zeichneten das Kerngeschäft Rental im Geschäftsjahr 2024 aus. Mit einer Leerstandsquote von 2,0 % Ende 2024 (Ende 2023: 2,0 %) war der Wohnimmobilienbestand von Vonovia nahezu voll vermietet.

Im 2. Halbjahr 2024 zeigten sich höhere Immobilien-Transaktionsvolumina sowie eine Bodenbildung bei den Immobilienwerten. Die EZB-Leitzinssenkungen begünstigten Transaktionen insbesondere in den Segmenten Recurring Sales und Development.

Der Kundenzufriedenheitsindex CSI lag im 4. Quartal 2024 um 1,1 Prozentpunkte über dem Vergleichswert des Vorjahres. Bei der Durchschnittsbetrachtung ergibt sich für die Kundenzufriedenheit im Jahr 2024 ein um 2,8 Prozentpunkte höherer Wert als für das Gesamtjahr 2023.

Am 18. September 2024 haben die Vonovia SE und die Deutsche Wohnen SE einen Prozess zum Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags zwischen den beiden Gesellschaften eingeleitet. Außenstehenden Aktionären der Deutsche Wohnen SE soll in dem Zuge von Vonovia ein Angebot auf Erwerb ihrer Aktien gegen eine Abfindung in Form von neu auszugebenden Aktien der Vonovia SE gemacht werden bzw. den verbleibenden Aktionären der Deutsche Wohnen SE für die Dauer des Unternehmensvertrags eine jährliche Ausgleichszahlung gewährt werden.

Auf den außerordentlichen Hauptversammlungen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE am 23. und 24. Januar 2025 wurde dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE durch die jeweiligen Aktionäre zugestimmt. Mit Eintragung im Handelsregister der Deutsche Wohnen SE wird der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag wirksam. Die Eintragung in das Handelsregister der Deutsche Wohnen SE ist aufgrund einer Anfechtungsklage gegen den Hauptversammlungsbeschluss der Vonovia SE noch nicht gesichert. Nach erfolgter Eintragung führt die Deut-

sche Wohnen SE zukünftig das gesamte Jahresergebnis an die Vonovia SE ab bzw. die Vonovia SE gleicht einen Verlust der Deutsche Wohnen SE aus. Die Aktionäre, die die Umtauschvereinbarung nicht angenommen haben, erhalten eine Garantiedividende in Höhe von 1,03 € je Aktie netto.

Vonovia und Apollo haben am 30. September 2024 vereinbart, eine Gesellschaft zu gründen, die über 20 % der Anteile an der Deutsche Wohnen SE verfügen soll. Neben Vonovia mit 49 % sollen von Apollo beratene langfristige Investoren in dieser Gesellschaft mit insgesamt 51 % investiert sein. Der Liquiditätszufluss für Vonovia aus dieser Transaktion wird etwas mehr als 1 Mrd. € betragen.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden ebenfalls durch Vonovia Kaufverträge zum Erwerb von Baugrundstücken von der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe geschlossen. Mit ihrem Vorrat an Grundstücken ist Vonovia gut für zukünftige Developmentprojekte aufgestellt, die dabei helfen werden, die Wohnungsknappheit zu lindern. In dem Zusammenhang wurden ebenfalls selektiv Kaufverträge zum Erwerb von Bewirtschaftungseinheiten durch Vonovia von der QUARTERBACK Immobilien AG geschlossen. Das Gesamtvolumen der im Geschäftsjahr geschlossenen Kaufverträge beträgt rund 1,3 Mrd. €. Der Vollzug der Transaktionen soll voraussichtlich im 1. Halbjahr 2025 erfolgen.

Für die 1. Jahreshälfte 2025 sind weitere Transaktionen im Rahmen des Erwerbs von Baugrundstücken der QUARTERBACK-Objektgesellschaften in Höhe von rund 0,2 Mrd. € geplant.

Die in den finanziellen Vermögenswerten enthaltenen Darlehensforderungen gegenüber der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe werden im Zuge der Transaktionen mit den ausstehenden Kaufpreisbestandteilen verrechnet.

Vonovia geht davon aus, dass die nach Vollzug der Transaktionen ausstehenden Forderungsbestände nicht werthaltig sind und hat eine entsprechende Wertberichtigung in Höhe von kumuliert 340,0 Mio. €, davon 319,9 Mio. € im Geschäftsjahr 2024, auf den Forderungsbestand vorgenommen.

Darüber hinaus sind vereinnahmte Zinserträge im Geschäftsjahr 2024 vollständig wertberichtigt worden. Die auf diese Zinserträge entfallende Wertberichtigung ist gegen den Zinsertrag saldiert dargestellt. Die weitere Wertberichtigung auf Darlehensforderungen wird in der Linie Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Vonovia hat im August 2024 elf Development-Projekte für 489,0 Mio. € an einen von der HIH Invest aufgelegten Fonds veräußert. Zusätzlich wurden weitere Projektentwicklungen der QUARTERBACK Immobilien AG für 142,0 Mio. € an den Fonds verkauft. Vonovia ist mit einem Eigenkapitalanteil von 49,2 % an dem Fonds beteiligt. Bis zum Jahresende 2024 ist der Besitzübergang für ein Volumen von rund 300,0 Mio. € erfolgt.

Darüber hinaus konnte Vonovia am 14. und 15. Oktober 2024 weitere zehn Development-Projekte für 515,9 Mio. € an einen weiteren von der HIH Invest aufgelegten Fonds veräußern. Vonovia ist mit einem Eigenkapitalanteil von 49,2 % an dem Fonds beteiligt. Bis zum Jahresende 2024 ist der Besitzübergang für ein Volumen von rund 70,0 Mio. € erfolgt.

Im Zusammenhang mit laufenden Rechtsstreitigkeiten mit einem Sozialversicherungsträger hat das Bundesarbeitsgericht am 23. Oktober 2024 die Rechtsauffassung des Sozialversicherungsträgers unterstützt. Daher erfolgte eine Neueinschätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit. Dies führt zu Beitragsnachzahlungen an Sozialversicherungsträger in Höhe von 89,7 Mio. € sowie Zahlungen an Mitarbeiter in Höhe von 50,3 Mio. €. Von diesen 140,0 Mio. € sind 68,0 Mio. € bereits geflossen und 72,0 Mio. € als Rückstellung ausgewiesen.

Für ein Portfolio in Berlin konnte am 23. April 2024 erfolgreich ein notarieller Verkaufsvertrag vereinbart werden. Im Zuge der Transaktion mit zwei landeseigenen Berliner Wohnungsbaugesellschaften wurden in einem Share Deal rund 4.500 Wohneinheiten mit einem Immobilienwert von rund 700 Mio. € veräußert. Der Vollzug der Transaktion erfolgte durch Übergang des wirtschaftlichen Eigentums am 1. Januar 2025.

Am 26. Juli 2024 konnte Vonovia erfolgreich einen notariellen Verkaufsvertrag über rund 1.970 Wohneinheiten sowie sechs Gewerbeeinheiten vereinbaren. Der Kaufpreis liegt mit rund 300 Mio. € leicht über den zum Zeitpunkt der Verhandlung bilanzierten Buchwerten der Verkaufsobjekte.

Im Rahmen der Verkaufsbemühungen hinsichtlich des Pflegesegments wurden am 2. Oktober 2024 Vertragsabschlüsse über die Veräußerung von insgesamt 27 Pflegeimmobilien sowie über die Veräußerung der Pflegebetriebe

„Katharinenhof“ mit einem Kaufpreis von rund 300 Mio. € erzielt.

Am 17. Januar 2025 hat Vonovia einen Vertrag zum Erwerb der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH (P&W) einschließlich der zugehörigen Immobilien durch die Stadt Hamburg notariell unterzeichnet. Der Erwerb umfasst dabei 13 Pflegeheimstandorte in Hamburg mit rund 2.000 Mitarbeitern und rund 2.400 Pflegeplätzen. Der Ankauf erfolgt über die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement (HGV), die zur Finanzbehörde gehörende Konzernholding der Stadt, in der ein Großteil der privatrechtsförmlichen Unternehmen der Stadt Hamburg gebündelt sind. Der Kaufpreis beträgt 380,0 Mio. €.

Am 15. Januar 2024 erfolgte die planmäßige Rückzahlung einer Anleihe über 328,6 Mio. €.

Am 18. Januar 2024 hat Vonovia eine unbesicherte Anleihe über 400,0 Mio. GBP (ca. 465,1 Mio. €) mit 12-jähriger Laufzeit und einem Kupon von 5,5 % (4,55 % nach Währungsabsicherung) emittiert.

Vonovia hat am 14. Februar 2024 eine weitere unbesicherte Anleihe über 150,0 Mio. CHF (ca. 159,3 Mio. €) begeben, die eine 5-jährige Laufzeit und einen Kupon von 2,565 % (4,16 % nach Währungsabsicherung) hat.

Im Januar und Februar 2024 wurden mehrere Ziehungen unter dem Commercial-Paper-Programm über insgesamt 500,0 Mio. € zurückgeführt.

Am 28. März 2024 wurde eine besicherte Finanzierung über 150,0 Mio. € mit der Ergo ausgezahlt, die im Dezember 2023 unterzeichnet worden ist.

Mit einem Volumen von insgesamt 138,7 Mio. € wurden am 31. März 2024 zwei endfällige und besicherte Darlehen zurückgezahlt.

Am 8. April 2024 erfolgte die planmäßige Rückzahlung einer Anleihe über 336,1 Mio. €.

Eine weitere in schwedischer Krone begebene Anleihe über 500,0 Mio. SEK (ca. 48,5 Mio. €) wurde am 8. April 2024 planmäßig zurückgeführt.

Am 10. April 2024 hat Vonovia einen unbesicherten Social Bond mit einem Kupon von 4,25 % und einer Laufzeit von zehn Jahren über 850,0 Mio. € begeben.

Vonovia hat im Rahmen eines Private Placement am 19. Juni 2024 eine Anleihe über 750,0 Mio. schwedische Kronen (ca. 66,9 Mio. €) mit 2-jähriger Laufzeit platziert. Die Anleihe ist variabel verzinst (3M STIBOR zuzüglich

1,30 % Marge; 4,51 % nach Zins- und Währungssicherung) und im sozialen Format (Social Bond) ausgestaltet.

Vonovia hat am 6. August 2024 eine besicherte Finanzierung über 135,0 Mio. € mit der Hamburg Commercial Bank abgeschlossen und die Auszahlung erfolgte am 28. August 2024. Das Darlehen hat eine Laufzeit von sieben Jahren.

Am 26. August 2024 hat Vonovia eine Anleihe über 235,0 Mio. CHF (247,8 Mio. €) mit 7-jähriger Laufzeit begeben. Der Kupon beträgt 2,000 % p. a. (bzw. 3,897 % p. a. nach Währungsabsicherung).

Am 9. September 2024 hat Vonovia ein Darlehen über 110 Mio. € und mit 10-jähriger Laufzeit mit der Münchener Hypothekbank abgeschlossen. Die Auszahlung erfolgte am 12. September 2024.

Am 16. September 2024 erfolgte die planmäßige Rückzahlung einer Anleihe über 278,3 Mio. €.

Eine Anleihe über 500,0 Mio. SEK (44,3 Mio. €) hat Vonovia am 26. September 2024 mit 4-jähriger Laufzeit begeben. Diese Anleihe ist variabel verzinst (3M STIBOR zuzüglich 142 Basispunkte).

Am 15. Oktober 2024 wurde eine Tranche über 150,0 Mio. € aus einem Kreditvertrag mit der Europäischen Investitionsbank ausgezahlt, den Vonovia im Jahr 2022 mit der Bank abgeschlossen hatte.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 8. Mai 2024 wurde für das Geschäftsjahr 2023 eine Dividende in Höhe von 0,90 € je 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 30,93 % der dividendenberechtigten Aktien für die Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 8.207.927 neue Aktien aus dem Genehmigten Kapital der Gesellschaft mit einem Gesamtbetrag von 226.785.023,01 € ausgegeben. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 506.395.475,19 €.

Ab dem Geschäftsjahr 2024 wurde ein modifiziertes Steuerungssystem eingeführt, welches mit der Hauptsteuerungsgröße Adjusted EBT klarer auf Renditeorientierung ausgerichtet ist. Diese Steuerungskennzahl ist zukünftig auch die Hauptreferenzgröße für die Dividendenpolitik. Aufbauend auf dem Adjusted EBT wird auf einen Operating Free Cash-Flow (OFCF) als führende Innenfinanzierungskennzahl übergeleitet. Dieser Operating Free Cash-Flow zeigt die operative Leistungsfähigkeit zur Generierung von Zahlungsmittelüberschüssen und damit die Innenfinanzierungskraft.

Erstmals wurde am 28. März 2024 durch die Rating-Agentur Fitch ein weiteres Investment-Grade-Rating für Vonovia vergeben. Dieses lautet BBB+ mit stabilem Ausblick. Positiv werden in der Analyse die Stabilität des regulierten Mietwohnungsmarktes in Deutschland, die hohe Nachfrage nach Wohnungen und der sehr hohe Vermietungsstand von 98 % bei Vonovia hervorgehoben.

## Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

Die EU-Wirtschaft befindet sich laut Europäischer Kommission in einem komplexen, schwierigen Umfeld. In ihrer Herbstprognose erwartet die Kommission für das Jahr 2024 ein BIP-Wachstum von 0,9 % in der EU bzw. 0,8 % im Euro-Raum. Dennoch sind getrieben von der Binnennachfrage die Voraussetzungen für ein allmähliches, nachhaltiges Wirtschaftswachstum gegeben. Die Beschäftigung ist stark, die Realeinkommen erholen sich und die Finanzierungsbedingungen lockern sich. Getrübt werden die Wachstumsaussichten derweil durch Nachwirkungen der hohen Inflation. Zudem haben geopolitische Risiken und politische Unsicherheit zugenommen. Die deutsche Wirtschaft ist nach Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahr 2024 gemessen am Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr geschrumpft und kann sich laut IfW Kiel nicht aus der Stagnation lösen. Quartale mit steigender und rückläufiger Wirtschaftsleistung wechseln sich ab. Aufwärtsgerichtet sind insgesamt nur die Dienstleistungsbereiche, während das verarbeitende Gewerbe und Baugewerbe schrumpfen. In Schweden stieg das BIP im Jahr 2024 laut Konjunkturinstitutet um voraussichtlich 0,5 %. Ein wesentlicher Grund für das verhaltene Wachstum ist die anhaltende Konsumzurückhaltung der schwedischen Haushalte. In Österreich schrumpfte das BIP laut WIFO voraussichtlich um 0,9 %. Die weltweite Nachfrageschwäche nach Industriegütern belastet die österreichische Sachgütererzeugung, die Wertschöpfung in der Bauwirtschaft ist rückläufig und die Konsumausgaben der privaten Haushalte sanken erneut. Für 2025 wird ein BIP-Wachstum von 0,0 % in Deutschland (IfW Kiel), 1,2 % in Schweden (Konjunkturinstitutet) und 0,6 % in Österreich (WIFO) erwartet.

Laut Bundesagentur für Arbeit beeinflusste die wirtschaftliche Stagnation den Arbeitsmarkt in Deutschland. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) stiegen im Jahresdurchschnitt 2024 im zweiten Jahr in Folge an. Gleichzeitig ist aber die Zahl der Erwerbstätigen 2024 gegenüber dem Vorjahr gestiegen und damit auf neuem Höchststand. Die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen stieg im Jahresdurchschnitt 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 %. In Schweden betrug die Arbeitslosenquote laut Konjunkturinstitutet im Jahr 2024 voraussichtlich 8,4 %, rund 0,7 Pro-

zentpunkte mehr als im Vorjahr. In Österreich lag die Arbeitslosenquote nach nationaler Berechnung laut Arbeitsmarktservice im Jahr 2024 bei 7,0 % und damit um 0,6 Prozentpunkte höher als im Vorjahr. Im Jahresdurchschnitt 2025 wird eine Arbeitslosenquote nach jeweils nationaler Definition von in Deutschland 6,3 % (IfW Kiel), in Schweden 8,5 % (Konjunkturinstitutet) und in Österreich 7,4 % (WIFO) erwartet.

Die Inflation hat sich im Laufe des Jahres 2024 weiter abgeschwächt, vor allem sinkende Energiepreise trugen in allen drei Ländern zu dieser Entwicklung bei. Gemessen am jeweiligen nationalen Verbraucherpreisindex (VPI) lag die Inflationsrate gegenüber dem Vorjahr laut Zahlen der nationalen statistischen Ämter im Jahresdurchschnitt bei 2,2 % in Deutschland, 2,8 % in Schweden und 2,9 % in Österreich. Nach jeweils nationaler Definition wird im Jahresdurchschnitt 2025 ein VPI-Anstieg von in Deutschland 2,2 % (IfW Kiel), in Schweden 1,7 % (Konjunkturinstitutet) und in Österreich 2,3 % (WIFO) erwartet.

Mit der Absicht, die zeitnahe Rückkehr der Inflation zum mittelfristigen 2 %-Ziel zu erreichen, erhöhte die Europäische Zentralbank (EZB) im Jahr 2023 die Leitzinsen. Der Zinssatz für die Einlagefazilität, mit dem der EZB-Rat den geldpolitischen Kurs steuert, stieg in mehreren Schritten bis auf 4,00 %. Im Juni 2024 begann die EZB, den Grad der geldpolitischen Straffung zu reduzieren und senkte den Zinssatz in mehreren Schritten, zuletzt im Dezember 2024 auf 3,00 % bzw. zum 5. Februar 2025 auf 2,75 %. Aufgrund der hohen Inflationsrate erhöhte auch die Schwedische Reichsbank im Jahresverlauf 2023 die Policy Rate auf 4,00 %. Nachdem sich die Teuerungsrate wieder dem Inflationsziel näherte, kam es ab Mai 2024 zur Senkung der Policy Rate in mehreren Schritten auf 2,75 % zum Jahresende 2024 bzw. 2,50 % zum 8. Januar 2025. Weitere Zinssenkungsschritte von EZB und Schwedischer Reichsbank dürften im laufenden Jahr folgen. In diesem Umfeld waren die Bauzinsen in Deutschland, Schweden und Österreich in der Tendenz zuletzt leicht rückläufig, lagen aber 2024 spürbar über dem Niveau von vor dem Jahr der Zinswende 2022.

Der Immobilienmarkt zeigte sich differenziert: Am Markt für Wohneigentum haben sich die Preise weitgehend stabilisiert, mancherorts sind wieder Anstiege zu beobachten. Der Immobilieninvestmentmarkt zeigte sich noch vergleichsweise verhalten, aber mit zuletzt wieder steigenden Transaktionsvolumen im Segment Wohnen. Für Projektentwickler gestaltete sich die Situation herausfordernd. Derweil bleiben auf dem Mietwohnungsmarkt in Deutschland die Rahmenbedingungen aus Vermietersicht günstig. Angesichts hoher Wohnungsnachfrage, aber rückläufiger Baugenehmigungen ist, so Savills, nicht damit zu rechnen, dass die Mietdynamik zum Stillstand kommt. Zementierende Angebotsknappheit und steigende Mieten dürften auch zu steigenden Kapital-

werten führen. Die inserierten Mieten legten deutschlandweit weiter zu und lagen laut empirica im Durchschnitt aller Baujahre im 4. Quartal 2024 um 4,7 % (Neubau 5,1 %) höher als im Vorjahresquartal. Laut DB Research sind die Mieten bei bestehenden Verträgen um mehr als 2 % gewachsen. Für 2025 werden weitere Mietanstiege erwartet. Nach Angaben von Statistik Schweden (SCB) erhöhten sich die Mieten in Schweden 2024 im Durchschnitt um 5,0 %. Erste Daten von „Hem & Hyra“, der Mitgliederzeitung des schwedischen Mieterverbands („Hyresgästföreningen“), aus den Mietverhandlungen für das Jahr 2025 deuten auf ein weiteres, kräftiges Plus der Mieten hin. In Österreich stiegen die Mieten (inklusive Neuvermietungen) laut Statistik Austria im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um 6,7 %. Frei vereinbarte Mieten werden laut RE/MAX nachfragebedingt auch 2025 zulegen.

Seit dem Peak der Hauspreise im Jahr 2022 hatten sich diese in Deutschland, Schweden und Österreich merklich abgekühlt. Der Preisrückgang kam in Deutschland im Jahresverlauf im Durchschnitt zum Stillstand. Der empirica Preisindex für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) lag zum 4. Quartal 2024 um 0,7 % niedriger als im Vorjahreszeitraum, im Vergleich zum Vorquartal stiegen die Preise im 4. Quartal bereits wieder leicht um 0,1 %. Andere Marktbeobachter sehen die Preise für Bestandswohnungen (ImmoWelt) bzw. Eigentumswohnungen (Europace) im Durchschnitt zum Jahreswechsel bereits leicht über den Vorjahreswerten. Im Neubausegment lag der empirica Preisindex für Eigentumswohnungen im 4. Quartal 2024 um 2,1 % höher als im Vorjahreszeitraum. Die Experten von DB Research, Fitch Ratings und ImmoWelt erwarten, dass die Preise 2025 weiter steigen. Die Kaufpreise für Mieter-Eigentümer-Wohnungen in Schweden („Bostadsrätter“) lagen laut Svensk Mäklarstatistik im Dezember 2024 bereits 5,9 % höher als im Vorjahreszeitraum. Seit Jahresbeginn setzte eine sichtliche Erholung ein, die zur Jahresmitte nur kurz durch eine Schwächephase unterbrochen wurde und sich zum Jahresende hin etwas abkühlte. Die Experten der Swedbank rechnen für 2025 mit einem Anstieg der Preise für Wohnimmobilien um rund 5 %. In Österreich zeigt der Wohnimmobilienpreisindex der Österreichischen Nationalbank (OeNB) auf Basis neuer und gebrauchter Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser für das 3. Quartal 2024 einen Rückgang um 2,2 % gegenüber dem Vorjahr. Gemessen an den Steigerungen gegenüber dem jeweiligen Vorquartal stagnierten die Preise zuletzt im 2. und 3. Quartal 2024 nahezu mit nur -0,1 % bzw. -0,2 %. Nach Einschätzung von RE/MAX ist der Preistrend bei Eigentumswohnungen in Österreich stark standortabhängig, in zentralen Lagen wird 2025 ein Plus erwartet.

Die Bevölkerungszahl ist in Deutschland, Schweden und Österreich 2024 voraussichtlich erneut gestiegen und dürfte noch weiter wachsen. Viele große Städte und Metropolregionen sind von Wohnungsknappheit betroffen. Derweil ist

die Bautätigkeit rückläufig. In der Kombination aus höheren Zinsen, ungünstigeren Finanzierungsbedingungen und gestiegenen bzw. hohen Baukosten befindet sich der Wohnungsbau in allen drei Ländern in einer schwierigen Phase. Nach Schätzungen des GdW dürften im Jahr 2024 in Deutschland nur 256.000 Wohnungen fertiggestellt worden sein, im Vergleich zu rund 294.400 im Jahr 2023. Für 2025 könnte die Zahl auf 229.000 sinken. Die Bundesregierung hatte sich das Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen in Deutschland gesetzt. Da eine rasche Zunahme der Neubautätigkeit laut Savills unwahrscheinlich ist, wird Wohnraum noch länger sehr knapp bleiben. Laut Schätzung von Boverket müssen in Schweden bis 2033 jährlich 52.300 Wohnungen neu gebaut werden. Im Jahr 2024 wurden voraussichtlich rund 40.000 Wohnungen fertiggestellt, im Jahr 2025 dürften es nur rund 33.000 Wohnungen sein. Damit wird der jährliche Zusatzbedarf nicht gedeckt. Angesichts etwas verbesserter Rahmenbedingungen könnte aber die Zahl der Baustarts 2025 wieder steigen. Nach kontinuierlichem Rückgang der Baubewilligungen dürfte laut Bank Austria und Exploreal die Zahl der Fertigstellungen auch im Wohnungsbau in Österreich 2024 und 2025 spürbar geringer ausfallen. Angesichts des anhaltend hohen Wohnungsbedarfs rechnet CBRE Austria in den kommenden Jahren mit struktureller Unterversorgung insbesondere in Ballungszentren.

Der Wohninvestmentmarkt Deutschland legte 2024 wieder zu. Das Transaktionsvolumen betrug laut CBRE 8,7 Mrd. € und lag rund 50 % höher als im Vorjahr. Zeigte sich das Transaktionsvolumen in der ersten Jahreshälfte noch verhalten, kam es im Schlussquartal mit einem Volumen von 3,9 Mrd. € zu einer Jahresendralley. Wesentliche Trends waren laut CBRE zum einen Verkäufe im Rahmen von Refinanzierungsrunden vor allem durch gelistete Bestandhalter und zum anderen der Verkauf von Projektentwicklungen insbesondere an öffentliche Wohnungsgesellschaften. Die Risikoklassen Core und Core-plus hatten 2024 einen Anteil von etwas mehr als 50 %. Stark zulegen konnte der Anteil von Value-add- und opportunistischen Investments. Die Spitzenrenditen lagen Ende 2024 bei 3,4 % bzw. 0,05 Prozentpunkte höher als im Vorjahr. CBRE rechnet für 2025 mit steigender Dynamik am Wohnimmobilieninvestmentmarkt und einem Transaktionsvolumen von bis zu 10 Mrd. €. Am schwedischen Transaktionsmarkt wurden laut Colliers 2024 segmentübergreifend Immobilien im Wert von 11,1 Mrd. € gehandelt, etwa 44 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Gemessen am Umsatz bildeten Wohnimmobilien mit einem Anteil von 32 % das stärkste Segment. Laut CBRE verzeichnete der österreichische Immobilieninvestmentmarkt im Jahr 2024 ein Transaktionsvolumen von insgesamt 2,7 Mrd. € und damit 7 % weniger als im Vorjahr. Der Anteil des Segments Wohnen betrug davon rund 25 %. Wegen der hohen Nachfrage sank die Spitzenrendite im Segment Wohnen und lag Ende 2024 bei 4,25 %, 50 Basispunkte unter dem Vorjahr.

Wohnimmobilien bleiben, so berichtete EHL zum 3. Quartal, weiterhin eine beliebte Anlageklasse, insbesondere gut vermietete Objekte in den urbanen Zentren Österreichs.

Zu den wohnungspolitischen Entwicklungen in Deutschland im Jahr 2024 zählen u. a. Änderungen am Gebäudeenergiegesetz (GEG) und der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Am 1. Januar 2024 trat eine GEG-Novelle in Kraft, die den Anteil erneuerbarer Energien im Heizungssystem erhöhen und Emissionen reduzieren soll. Gleichzeitig führte die BEG eine Richtlinie ein, die den Austausch fossiler Heizungen durch klimafreundliche Heizungen mit Investitionskostenzuschuss unterstützt. Nach einem kurzen Antragsstopp für das BEG-Förderprogramm für klimafreundlichen Neubau konnten seit Februar 2024 wieder Anträge für günstige Kredite bei der KfW gestellt werden. Im Oktober startete dann das Förderprogramm Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment, um den Bau von Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment zu fördern. Das bis Ende 2025 befristete Programm verlangt den Effizienzhausstandard 55. Im Rahmen des Wachstumschancengesetzes wurde im März 2024 die degressive AfA für den Bau von Wohnungen beschlossen. Diese gilt befristet für neu gebaute oder im Jahr der Fertigstellung erworbene Wohngebäude und Wohnungen mit Baubeginn zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2029. Im Dezember 2024 beschloss die Bundesregierung einen Gesetzentwurf zur Verlängerung der Mietpreisbremse. Dieser befindet sich jedoch weiterhin im parlamentarischen Verfahren und kommt nicht voran. Mit dem Jahressteuergesetz 2024 führte die Bundesregierung ab dem 1. Januar 2025 eine neue Wohngemeinnützigkeit ein, welche Unternehmen fördert, die bezahlbare Wohnungen bauen und langfristig vermieten. Ende Mai 2024 trat die Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie in Kraft, welche u. a. die Senkung des Energieverbrauchs bei Wohngebäuden vorsieht. Die EU verzichtet dabei auf eine Sanierungspflicht für schlecht gedämmte private Wohngebäude. Zu Beginn des Jahres 2025 treten außerdem die Grundsteuerreform und die Anpassung des Wohngeldes an die Preis- und Mietentwicklung in Kraft. Zudem steigt der CO<sub>2</sub>-Preis von 45 auf 55 € pro Tonne. In Schweden wird am 1. Juli 2025 eine neue Bauordnung in Kraft treten. Seit 2024 gilt in Österreich ein Mietpreisdeckel, der die Erhöhung der Richtwert- und Kategoriemieten sowie Mieten bei gemeinnützigen Wohnungen begrenzt. Freie Mietverträge sind ausgenommen. Ein im Frühjahr 2024 beschlossenes Wohnbaupaket soll die Bauwirtschaft ankurbeln und Erleichterung bei Wohnbaukrediten bringen.



## Gesamtentwicklung des Konzerns

### Geschäftsentwicklung 2024 im Überblick

Trotz angespannter Rahmenbedingungen auf den Immobilienmärkten blickt Vonovia positiv auf das Geschäftsjahr 2024 zurück. Der erfolgreiche Abschluss des Wohnungsverkaufsprogramms ermöglicht nach zwei Jahren der Bilanzstabilisierung nun eine Fokussierung auf Wachstum und höhere Investitionen ab 2025.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2024 2.470 Recurring-Sales-Einheiten (2023: 1.590) und 5.184 Einheiten aus dem Portfolio Non Core/Sonstiges (2023: 2.248) veräußert.

Im Geschäftsjahr 2024 verzeichnete das Kerngeschäft Rental eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und steigende

Mieten sowie eine positive Entwicklung der Kundenzufriedenheit. Im Segment Value-add konnten die Investitionen insbesondere in neue Photovoltaik-Anlagen und Wärmepumpen gesteigert werden und ein Pachtvertrag für das bestehende Coax-Netz abgeschlossen werden. Im Geschäftsjahr 2024 wurden für Instandhaltung rund 0,8 Mrd. € (2023: 0,7 Mrd. €) sowie für Modernisierung/Bestand und Neubau insgesamt rund 0,8 Mrd. € (2023: 0,8 Mrd. €) investiert. Im Segment Development wurden 1.276 Einheiten für den eigenen Bestand (2023: 1.332) fertiggestellt. Darüber hinaus wurden 2.471 für den Verkauf bestimmte Einheiten (2023: 1.128) fertiggestellt.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der von uns zuletzt für 2024 prognostizierten Steuerungskennzahlen und deren Zielerreichung im Geschäftsjahr 2024.

	2023	Letzte Prognose Zwischenbericht Q3 2024	2024
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) in Mio. €	2.583,8	Oberes Ende 2,55–2,65 Mrd. €	2.625,1
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) in Mio. €	1.866,2	Oberes Ende 1,70–1,80 Mrd. €	1.799,6
EPRA NTA pro Aktie* in €	46,82	ausgesetzt	45,23
Nachhaltigkeits-Performance-Index in %	111	100	104
Mieteinnahmen Rental in Mio. €	3.253,4	-3,3 Mrd. €	3.323,5
Organische Mietsteigerung in %	3,8	Oberes Ende von 3,8–4,1	4,1
Zusätzlicher Mietsteigerungsanspruch in %**	1,8	-2	2,1

\* 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 Kappungsgrenzenzeitraums 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.

Insgesamt lag das **Adjusted EBITDA Total** der fortgeführten Geschäftsbereiche mit 2.625,1 Mio. € im Geschäftsjahr 2024 1,6 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 2.583,8 Mio. €. Dazu trugen im Einzelnen die Segmente Rental mit 2.385,7 Mio. € (2023: 2.401,7 Mio. €), Value-add mit 168,4 Mio. € (2023: 105,5 Mio. €), Recurring Sales mit 57,6 Mio. € (2023: 63,4 Mio. €) sowie Development mit 13,4 Mio. € (2023: 13,2 Mio. €) bei.

Das **Adjusted EBT** der fortgeführten Geschäftsbereiche lag im Geschäftsjahr 2024 bei 1.799,6 Mio. € gegenüber 1.866,2 Mio. € im Vorjahr. In der Überleitung vom Adjusted EBITDA zum Adjusted EBT trugen im Einzelnen das bereinigte Netto-Finanzergebnis mit -709,0 Mio. € (2023:

-625,1 Mio. €), die planmäßigen Abschreibungen mit -112,7 Mio. € (2023: -110,2 Mio. €) sowie die Zwischengewinne mit -3,8 Mio. € (2023: Zwischenverluste 17,7 Mio. €) bei.

Der **EPRA NTA pro Aktie** entwickelte sich von 46,82 € Ende 2023 auf 45,23 € Ende 2024. Maßgeblich für die Entwicklung der Nettovermögenskennzahl war das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties von -1.559,0 Mio. € im Jahr 2024 (2023: -10.651,2 Mio. €). Auch die Ausschüttung der Bardividende in Höhe von 506,4 Mio. € im Jahr 2024 (2023: 372,9 Mio. €) sowie die Ausgabe neuer Aktien im Rahmen der Aktiendividende wirkten sich auf die Kennzahl aus.



Der **Nachhaltigkeits-Performance-Index** lag im Geschäftsjahr 2024 bei 104 % (2023: 111 %). Dazu haben insbesondere die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Intensität, die Entwicklung des durchschnittlichen Primärenergiebedarfs Neubau sowie eine hohe Kunden- und 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 Anleihefinanzierungen gewonnenen Flexibilität durch diversifizierten Finanzierungsmix. Fortlaufende Verbesserungen an den Bewirtschaftungsprozessen und der Einsatz von neuen digitalen Softwarelösungen fördern eine kontinuierlich verbesserte Profitabilität.

## Ertragslage

### Überblick

Insgesamt entwickelte sich Vonovia im Geschäftsjahr 2024 erwartungsgemäß.

Das Adjusted EBITDA im Segment Rental lag trotz der im Jahr 2024 erfolgten Verkäufe sowie höherer Instandhaltungsaufwendungen nahezu auf Vorjahresniveau.

Das Segment Value-add verzeichnete einen deutlichen Ergebnisanstieg, im Wesentlichen bedingt durch einen positiven Effekt durch Verpachtung unseres Coax-Netzes, der sich im nächsten Jahr nicht in der gleichen Größenordnung niederschlägt. Für die übrigen Segmente haben sich die Rahmenbedingungen im 2. Halbjahr angesichts hoher Transaktionsvolumina und einer Bodenbildung bei den Immobilienwerten weiter stabilisiert.

Das Management hatte sich im Zuge der strategischen Überprüfung des Segments Pflege bereits zum Geschäftsjahresende 2023 entschieden, die Geschäftsaktivitäten nicht fortzuführen und zu veräußern. Im Laufe des Jahres 2024 sowie Anfang 2025 konnten wie geplant die Objekte sowie die Pflegebetriebe erfolgreich veräußert werden. Ein kleiner Teil des ursprünglichen Pflegesegments (25 Objekte, die durch Fremde betrieben werden) mit Segmenterlösen von 23,1 Mio. € im Geschäftsjahr 2024 (2023: 23,2 Mio. €) wurde in das Segment Rental überführt.

Im Einzelnen entwickelte sich das Adjusted EBT im Berichtszeitraum wie folgt:

### Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)

in Mio. €	2023	2024	Veränderung in %
Segmenterlöse Rental	3.253,4	3.323,5	2,2
Aufwendungen für Instandhaltung	-426,2	-470,5	10,4
Operative Kosten Rental	-425,5	-467,3	9,8
<b>Adjusted EBITDA Rental</b>	<b>2.401,7</b>	<b>2.385,7</b>	<b>-0,7</b>
Segmenterlöse Value-add	1.224,7	1.359,4	11,0
davon externe Erlöse	130,9	179,6	37,2
davon interne Erlöse	1.093,8	1.179,8	7,9
Operative Kosten Value-add	-1.119,2	-1.191,0	6,4
<b>Adjusted EBITDA Value-add</b>	<b>105,5</b>	<b>168,4</b>	<b>59,6</b>
Segmenterlöse Recurring Sales	319,3	441,3	38,2
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-239,4	-359,8	50,3
<b>Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales</b>	<b>79,9</b>	<b>81,5</b>	<b>2,0</b>
Vertriebskosten Recurring Sales	-16,5	-23,9	44,8
<b>Adjusted EBITDA Recurring Sales</b>	<b>63,4</b>	<b>57,6</b>	<b>-9,1</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	348,6	889,4	>100
Herstellkosten Development to sell	-300,9	-813,8	>100
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte Development to sell	-	-27,8	-
<b>Rohrertrag Development to sell</b>	<b>47,7</b>	<b>47,8</b>	<b>0,2</b>
Mieterlöse Development	5,1	7,3	43,1
Operative Kosten Development	-39,6	-41,7	5,3
<b>Adjusted EBITDA Development</b>	<b>13,2</b>	<b>13,4</b>	<b>1,5</b>
<b>Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>	<b>2.583,8</b>	<b>2.625,1</b>	<b>1,6</b>
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	-625,1	-709,0	13,4
Planmäßige Abschreibungen*	-110,2	-112,7	2,3
Zwischengewinne/-verluste	17,7	-3,8	-
<b>Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>	<b>1.866,2</b>	<b>1.799,6</b>	<b>-3,6</b>
<b>Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in €**</b>	<b>2,31</b>	<b>2,20</b>	<b>-5,1</b>
Minderheiten	136,0	166,0	22,1
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten	1.730,2	1.633,6	-5,6
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten pro Aktie in €**	2,15	1,99	-7,1

\* Abschreibungen auf Konzessionen/Schutzrechte/Lizenzen, selbst erstellte Software, selbst genutzte Immobilien, technische Anlagen und Maschinen sowie andere Anlagen/Betriebs- und Geschäftsausstattung.

\*\* Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.

Ende Dezember 2024 beschäftigte Vonovia im fortgeführten Geschäft 12.056 Mitarbeiter (Ende Dezember 2023: 11.946) und bewirtschaftete ein Portfolio von 539.753 eigenen Wohnungen (Ende Dezember 2023: 545.919), 162.697 Garagen und Stellplätzen (Ende Dezember 2023: 164.330) sowie 8.331 gewerblichen Einheiten (Ende Dezember 2023: 8.691). Hinzu kamen Ende 2024 73.400 Wohneinheiten (Ende Dezember 2023: 71.424), die im Auftrag Dritter bewirtschaftet wurden.

## Erörterung der Ertragslage nach Segmenten

### Segment Rental

Ende Dezember 2024 war der Wohnungsbestand im Segment Rental bei einer Leerstandsquote in Höhe von 2,0 % (Ende Dezember 2023: 2,0 %) weiterhin nahezu voll vermietet.

Im Geschäftsjahr 2024 stiegen die Segmenterlöse Rental im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 % (2023: 2,1 %) auf nunmehr 3.323,5 Mio. € (2023: 3.253,4 Mio. €) an. Von den Segmenterlösen Rental entfielen im Geschäftsjahr 2024 2.837,6 Mio. € auf Mieteinnahmen in Deutschland (2023: 2.790,1 Mio. €), 360,7 Mio. € auf Mieteinnahmen in Schweden (2023: 341,6 Mio. €) sowie 125,2 Mio. € auf Mieteinnahmen in Österreich (2023: 121,7 Mio. €). Die organische Mietsteigerung (zwölf Monate rollierend) betrug per Ende Dezember 2024 4,1 % (3,8 % per Ende Dezember 2023). Die aktuelle marktbedingte Mietsteigerung betrug per Ende Dezember

2,8 % (2,3 % per Ende Dezember 2023) und die Steigerung aus Wohnwertverbesserungen ergab weitere 0,9 % (1,0 % per Ende Dezember 2023). Insgesamt ergab dies eine Like-for-like-Mietsteigerung in Höhe von 3,7 % per Ende Dezember 2024 (3,3 % per Ende Dezember 2023). Zudem trugen Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen mit 0,4 % per Ende Dezember 2024 (0,5 % per Ende Dezember 2023) zur organischen Mietsteigerung bei.

Zum Jahresende 2024 lag die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Wohnimmobilienportfolio im Segment Rental bei 8,01 € pro m<sup>2</sup> gegenüber 7,74 € pro m<sup>2</sup> zum Jahresende 2023. Im deutschen Portfolio lag die monatliche Ist-Miete zum Jahresende 2024 bei 7,89 € pro m<sup>2</sup> (zum Jahresende 2023: 7,63 € pro m<sup>2</sup>), im schwedischen Portfolio zum Jahresende 2024 bei 10,48 € pro m<sup>2</sup> (zum Jahresende 2023: 10,18 € pro m<sup>2</sup>) sowie im österreichischen Portfolio zum Jahresende 2024 bei 5,71 € pro m<sup>2</sup> (zum Jahresende 2023: 5,47 € 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. In den Mieteinnahmen der österreichischen Immobilienbestände sind zudem Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB) berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2024 lag die Gesamtleistung an Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau mit 1.601,0 Mio. € um rund 5 % über dem Vorjahreswert von 1.527,0 Mio. €.

### Instandhaltung, Modernisierung/Bestandsinvestitionen, Neubau (fortgeführte Geschäftsbereiche)

in Mio. €	2023	2024	Veränderung in %
Aufwendungen für Instandhaltung	426,2	470,5	10,4
Substanzwahrende Investitionen	296,3	294,2	-0,7
<b>Instandhaltungsleistungen</b>	<b>722,5</b>	<b>764,7</b>	<b>5,8</b>
Modernisierung und Bestandsinvestitionen*	513,3	611,8	19,2
Neubau (to hold)	291,2	224,5	-22,9
<b>Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubauleistungen</b>	<b>804,5</b>	<b>836,3</b>	<b>4,0</b>
<b>Gesamtsumme Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau*</b>	<b>1.527,0</b>	<b>1.601,0</b>	<b>4,8</b>

\* Vorjahreswerte 2023 angepasst an aktuelle Kennzahldefinition, inkl. Bestandsinvestitionen.

Im Segment Rental lagen die operativen Kosten im Geschäftsjahr 2024 mit -467,3 Mio. € um 9,8 % über den Vergleichszahlen des Vorjahres von -425,5 Mio. €.

Das Adjusted EBITDA Rental lag mit 2.385,7 Mio. € im Geschäftsjahr 2024 trotz der im Jahr 2024 erfolgten Verkäufe sowie höherer Instandhaltungsaufwendungen nahezu auf Vorjahresniveau (2023: 2.401,7 Mio. €).

### Segment Value-add

Das Segment Value-add war im Geschäftsjahr 2024 durch die generellen Preissteigerungen für Bauleistungen und -materialien sowie Produktivitätseinbußen bedingt durch kleinteiligere Investitionen negativ beeinflusst. Positiv entwickelten sich Modernisierung und Bestandsinvestitionen. Sie lagen im Geschäftsjahr 2024 um 19,2 % über dem Volumen des Vorjahres. Dazu haben auch die gesteigerten

Investitionen in neue Photovoltaik-Anlagen und Wärmepumpen beigetragen. Im Bereich Multimedia konnte durch den Abschluss eines Pachtvertrags für das bestehende Coax-Netz im Geschäftsjahr 2024 ein positiver Ergebniseffekt in Höhe von 58,0 Mio. € erzielt werden.

Insgesamt lagen die Value-add-Umsätze im Geschäftsjahr 2024 mit 1.359,4 Mio. € um 11,0% über dem Vergleichswert des Vorjahres von 1.224,7 Mio. €. Die externen Umsätze aus den Value-add-Aktivitäten mit Endkunden lagen im Geschäftsjahr 2024 bei 179,6 Mio. € bzw. um 37,2% über dem Vergleichswert des Vorjahres von 130,9 Mio. €. Dies ist im Wesentlichen auf den positiven Effekt im Bereich Multimedia aus der Verpachtung von Coax-Netzen zurückzuführen. Die konzerninternen Umsätze lagen im Geschäftsjahr 2024 mit 1.179,8 Mio. € um 7,9% über dem Vergleichswert des Vorjahres von 1.093,8 Mio. €.

Die operativen Kosten im Segment Value-add lagen im Geschäftsjahr 2024 mit -1.191,0 Mio. € um 6,4% über den Vergleichszahlen des Vorjahres von -1.119,2 Mio. €.

Das Adjusted EBITDA Value-add lag mit 168,4 Mio. € im Geschäftsjahr 2024 deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahres von 105,5 Mio. €.

### **Segment Recurring Sales**

Im Segment Recurring Sales lagen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien im Geschäftsjahr 2024 mit 441,3 Mio. € bei 2.470 verkauften Einheiten (2023: 1.590), davon 2.037 in Deutschland (2023: 1.201) und 433 in Österreich (2023: 389), 38,2% über dem Vergleichswert des Vorjahres von 319,3 Mio. €. Dabei entfielen 339,5 Mio. € Erlöse auf Verkäufe in Deutschland (2023: 214,6 Mio. €) und 101,8 Mio. € Erlöse auf Verkäufe in Österreich (2023: 104,7 Mio. €).

Der Verkehrswert-Step-up insgesamt lag aufgrund der Priorisierung von Liquidität vor Profitabilität im Geschäftsjahr 2024 mit 22,6% unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 33,4%. Dazu haben geringere Step-ups bei Verkäufen in Deutschland wie in Österreich beigetragen.

Im Segment Recurring Sales lagen die Vertriebskosten im Geschäftsjahr 2024 mit -23,9 Mio. € um 44,8% über dem Vergleichswert des Vorjahres von -16,5 Mio. €.

Das Adjusted EBITDA Recurring Sales lag im Geschäftsjahr 2024 mit 57,6 Mio. € um 9,1% unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 63,4 Mio. €.

Im Rahmen der Bestandsbereinigung sind ferner im Geschäftsjahr 2024 5.184 Einheiten aus dem Portfolio Non Core/Sonstiges (2023: 2.248) mit Gesamterlösen in Höhe von 662,5 Mio. € (2023: 553,7 Mio. €) veräußert worden. Der

Verkehrswert-Step-up bei Verkäufen Non Core/Sonstiges lag mit 2,3% im Geschäftsjahr 2024 über dem Vergleichswert des Vorjahres von 1,1%.

### **Segment Development**

Das Segment Development war im Geschäftsjahr 2024 im Wesentlichen durch hohe Baukosten sowie hohe Bauzinsen negativ beeinflusst.

Im Bereich Development to sell wurden im Geschäftsjahr 2024 insgesamt 2.471 Einheiten fertiggestellt (2023: 1.128 Einheiten), sämtlich in Deutschland (2023: 769). In Österreich wurden im Geschäftsjahr 2024 keine Einheiten fertiggestellt (2023: 359). Die Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell lagen im Geschäftsjahr 2024 bei 889,4 Mio. € (2023: 348,6 Mio. €). Davon entfielen 795,4 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (2023: 296,7 Mio. €) und 94,0 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (2023: 51,9 Mio. €). Im Geschäftsjahr 2024 betrug der resultierende Rohertrag aus Development to sell 47,8 Mio. € bei einer Marge von 5,4% (2023: Rohertrag 47,7 Mio. €, Marge 13,7%).

Die operativen Kosten Development lagen im Geschäftsjahr 2024 mit -41,7 Mio. € um 5,3% über dem Vergleichswert des Vorjahres von -39,6 Mio. €.

Das Adjusted EBITDA im Segment Development lag im Berichtszeitraum 2024 bei 13,4 Mio. € (2023: 13,2 Mio. €).

Im Bereich Development to hold wurden im Geschäftsjahr 2024 insgesamt 1.276 Einheiten (2023: 1.332 Einheiten) fertiggestellt, davon 1.264 Einheiten in Deutschland (2023: 851 Einheiten), keine Einheiten in Österreich (2023: 307 Einheiten) und 12 Einheiten in Schweden (2023: 174 Einheiten).

### **Adjusted EBT**

Das Adjusted EBITDA Total der fortgeführten Geschäftsbereiche lag mit 2.625,1 Mio. € im Geschäftsjahr 2024 um 1,6% über dem Vergleichswert des Vorjahres von 2.583,8 Mio. €.

In der Überleitung vom Adjusted EBITDA zum Adjusted EBT trugen im Einzelnen das bereinigte Netto-Finanzergebnis mit -709,0 Mio. € (2023: -625,1 Mio. €), die planmäßigen Abschreibungen mit -112,7 Mio. € (2023: -110,2 Mio. €) sowie die Zwischengewinne mit -3,8 Mio. € (2023: Zwischenverluste 17,7 Mio. €) bei.

Das Adjusted EBT der fortgeführten Geschäftsbereiche lag im Geschäftsjahr 2024 bei 1.799,6 Mio. € gegenüber 1.866,2 Mio. € im Vorjahr.

Die im Adjusted EBT eliminierten Sondereinflüsse lagen im Geschäftsjahr 2024 bei 241,8 Mio. € (2023: 147,9 Mio. €).

Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

### Sondereinflüsse

in Mio. €	2023	2024	Veränderung in %
Transaktionen*	70,0	33,9	-51,6
Personalbezogene Sachverhalte	35,1	170,9	>100
Geschäftsmodelloptimierung	34,9	29,7	-14,9
Forschung und Entwicklung	6,8	5,9	-13,2
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	1,1	1,4	27,3
<b>Summe Sondereinflüsse</b>	<b>147,9</b>	<b>241,8</b>	<b>63,5</b>

\* Einschließlich im Zusammenhang mit den Akquisitionen stehender Einmalaufwendungen wie integrationsbedingter Personalmaßnahmen und anderer Folgekosten.

Der Anstieg der personalbezogenen Sachverhalte innerhalb der Sondereinflüsse resultiert aus der Neueinschätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme aus Rechtsstreitigkeiten mit einem Sozialversicherungsträger.

### Überleitungsrechnungen

Das bereinigte Netto-Finanzergebnis entwickelte sich von -625,1 Mio. € im Geschäftsjahr 2023 auf -709,0 Mio. € im Geschäftsjahr 2024.

### Überleitung bereinigtes Netto-Finanzergebnis (fortgeführte Geschäftsbereiche)

Mio. €	2023	2024	Veränderung in %
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	60,6	17,2	-71,6
Zinserträge Finance Lease	-	1,2	-
Erhaltene Zinsen und ähnliche Erträge	22,9	51,1	>100
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	-765,1	-830,6	8,6
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	49,3	45,6	-7,5
Aktivierung Fremdkapitalzinsen Development	0,6	0,6	-
Finanzerträge aus Beteiligungen	6,6	5,9	-10,6
<b>Bereinigtes Netto-Finanzergebnis</b>	<b>-625,1</b>	<b>-709,0</b>	<b>13,4</b>
Zinsabgrenzungen	-25,6	15,8	-
<b>Zinszahlungssaldo</b>	<b>-650,7</b>	<b>-693,2</b>	<b>6,5</b>

Im Geschäftsjahr 2024 lag das Periodenergebnis bei -962,3 Mio. € (2023: -6.756,2 Mio. €). Dazu hat das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties im Jahr 2024 mit -1.559,0 Mio. € (2023: -10.651,2 Mio. €) beigetragen.

Das Periodenergebnis leitet sich gemäß nachfolgender Darstellung zum Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) über:

### Überleitung Periodenergebnis/Adjusted EBT/Adjusted EBITDA (fortgeführte Geschäftsbereiche)

in Mio. €	2023	2024	Veränderung in %
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-6.756,2</b>	<b>-962,3</b>	<b>-85,8</b>
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	148,1	-26,7	-
<b>Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>	<b>-6.608,1</b>	<b>-989,0</b>	<b>-85,0</b>
Ertragsteuern	-2.577,1	385,6	-
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>-9.185,2</b>	<b>-603,4</b>	<b>-93,4</b>
Sondereinflüsse	147,9	241,8	63,5
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	10.651,2	1.559,0	-85,4
Nicht planmäßige Abschreibungen/Wertberichtigungen	334,2	347,3	3,9
Bewertungseffekte und Sondereffekte im Finanzergebnis	-176,1	208,5	-
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	75,7	53,8	-28,9
Ergebnisbeitrag aus Verkäufen Non Core/Sonstige	12,2	6,6	-45,9
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	6,3	-14,0	-
<b>Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>	<b>1.866,2</b>	<b>1.799,6</b>	<b>-3,6</b>
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	625,1	709,0	13,4
Planmäßige Abschreibungen	110,2	112,7	2,3
Zwischengewinne/-verluste	-17,7	3,8	-
<b>Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>	<b>2.583,8</b>	<b>2.625,1</b>	<b>1,6</b>

Die Überleitung vom Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) zum Operating Free Cash-Flow stellt sich wie folgt dar:

### Überleitung Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)/Operating Free Cash-Flow

in Mio. €	2023	2024	Veränderung in %
<b>Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>	<b>1.866,2</b>	<b>1.799,6</b>	<b>-3,6</b>
Planmäßige Abschreibungen	110,2	112,7	2,3
Veränderung des Nettoumlaufvermögens (Working Capital) gemäß Kapitalflussrechnung (bereinigt um Sonderzahlungseffekte)*	-340,2	274,1	-
Buchwertabgänge Investment properties (Kerngeschäft)	239,4	387,6	61,9
Substanzwahrende Investitionen	-296,3	-294,2	-0,7
Dividenden und Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner (Minderheiten)	-40,5	-143,7	>100
Ertragsteuerzahlungen gemäß Kapitalflussrechnung (bereinigt um Ertragsteuern des Nicht-Kerngeschäfts)	-124,0	-235,5	89,9
<b>Operating Free Cash-Flow</b>	<b>1.414,8</b>	<b>1.900,6</b>	<b>34,3</b>

\* I.W. Bereinigung Rückstellungsbildung wegen Zahlung an einen Sozialversicherungsträger.



## Vermögenslage

### Konzernbilanzstruktur

#### Konzernbilanzstruktur

	31.12.2023		31.12.2024	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	85.121,4	92,5	82.326,9	91,2
Kurzfristige Vermögenswerte	6.874,5	7,5	7.909,4	8,8
<b>Aktiva</b>	<b>91.995,9</b>	<b>100,0</b>	<b>90.236,3</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital	29.944,6	32,5	28.126,9	31,2
Langfristige Schulden	56.912,4	61,9	54.644,6	60,6
Kurzfristige Schulden	5.138,9	5,6	7.464,8	8,2
<b>Passiva</b>	<b>91.995,9</b>	<b>100,0</b>	<b>90.236,3</b>	<b>100,0</b>

Das Gesamtvermögen des Konzerns verringerte sich im Vergleich zum 31. Dezember 2023 von 91.995,9 Mio. € um 1.759,6 Mio. € auf 90.236,3 Mio. €.

Die wesentlichste Entwicklung im langfristigen Vermögen ist der Rückgang der Investment Properties um 2.742,4 Mio. €, welcher insbesondere durch die Umgliederung eines Portfolios von rund 4.500 Wohneinheiten in Berlin als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte in das kurzfristige Vermögen sowie das negative Neubewertungsergebnis in Höhe von -1.559,0 Mio. € geprägt ist. Gegenläufig wirkten vor allem aktivierte Modernisierungskosten und Zugänge.

Aus den Transaktionen mit der Apollo Capital Management L.P. über die Veräußerung von Anteilen am sogenannten Südewo-Wohnungsportfolio in Baden-Württemberg sowie einem Portfolio in Norddeutschland im Geschäftsjahr 2023 resultieren Call-Optionen auf diese Anteile, die als Vermögenswert im Geschäftsjahr 2023 initial erfolgsneutral eingebucht wurden. Zum 31. Dezember 2023 erfolgte die erfolgswirksame Fortschreibung der Call-Optionen. Im Vorjahr resultierte hieraus ein Ertrag in Höhe von 90,0 Mio. €. Zum 31. Dezember 2024 erfolgte eine stichtagsbezogene Neubewertung und die Optionen wurden mit einem Betrag von 731,0 Mio. € bewertet. Die Fortschreibung erfolgte erfolgswirksam mit einem Aufwand im Jahr 2024 in Höhe von 107,0 Mio. €.

Im kurzfristigen Vermögen ergab sich insbesondere durch die oben genannte Umgliederung in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte eine Erhöhung dieser Position um 1.185,6 Mio. €. Weitere Änderungen des kurzfristigen Vermögens ergaben sich durch die Abnahme der Immobilienvorräte (-349,7 Mio. €) und die Zunahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (382,3 Mio. €).

Geschäfts- oder Firmenwerte machten zum 31. Dezember 2024 1,5 % des Gesamtvermögens aus (31. Dezember 2023: 1,5 %).

Zum 31. Dezember 2024 betrug der Gross Asset Value (GAV) des Immobilienvermögens 82.570,5 Mio. €. Dies entspricht 91,5 % des Gesamtvermögens im Vergleich zu 84.545,1 Mio. € oder 91,9 % zum Jahresende 2023.

Das Eigenkapital verminderte sich von 29.944,6 Mio. € um 1.817,7 Mio. € auf 28.126,9 Mio. €, was insbesondere aus dem Periodenergebnis in Höhe von -962,3 Mio. € sowie der Dividendenausschüttung resultiert. Das sonstige Ergebnis in Höhe von -95,7 Mio. € ist wesentlich beeinflusst durch Währungseffekte in Höhe von -143,0 Mio. €.

Die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2024 beträgt 31,2 % im Vergleich zu 32,5 % zum Jahresende 2023.

Die Schulden erhöhten sich von 62.051,3 Mio. € um 58,1 Mio. € auf 62.109,4 Mio. €. Die Summe der langfristigen originären Finanzschulden verringerte sich von 39.636,5 Mio. € um 2.188,2 Mio. € auf 37.448,3 Mio. €, die der kurzfristigen originären Finanzschulden erhöhte sich von 3.260,6 Mio. € um 1.942,1 Mio. € auf 5.202,7 Mio. €.

Die latenten Steuerschulden verringerten sich von 15.713,2 Mio. € um 99,7 Mio. € auf 15.613,5 Mio. €.

### Nettovermögen

Vonovia orientiert sich bei der Darstellung des Nettovermögens an den Verlautbarungen der EPRA (European Public Real Estate Association). Zum Ende des Geschäftsjahres 2024 lag der EPRA NTA mit 37.215,6 Mio. € um 2,4 % unter dem Wert zum Jahresende 2023 von 38.140,9 Mio. €.

Der EPRA NTA pro Aktie entwickelte sich von 46,82 € Ende 2023 auf 45,23 € zum Ende 2024.

### Nettövermögensdarstellung (EPRA NTA)

in Mio. €	31.12.2023	31.12.2024	Veränderung in %
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>	<b>25.682,6</b>	<b>23.996,4</b>	<b>-6,6</b>
Latente Steuern auf Investment Properties*	13.895,3	14.620,2	5,2
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente**	-13,4	23,4	-
Goodwill	-1.391,7	-1.391,7	-
Immaterielle Vermögenswerte	-32,0	-32,7	2,2
<b>EPRA NTA</b>	<b>38.140,9</b>	<b>37.215,6</b>	<b>-2,4</b>
<b>EPRA NTA pro Aktie in €***</b>	<b>46,82</b>	<b>45,23</b>	<b>-3,4</b>

\* Anteil für Hold-Portfolio.

\*\* 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
2024	37.215,6	82.570,5
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

### Verkehrswerte

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die **Verkehrswerte** von Vonovia beeinflussen, werden in jedem Quartal überprüft. Zum 30. Juni 2024 und auch zum Jahresende 2024 erfolgte eine Neubewertung des kompletten Portfolios.

Die Nachfrage nach Wohnungen ist weiterhin stärker als das Angebot und wirkte sich im Jahr 2024 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 2,6 % 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**. Am Markt treffen die **gestiegenen Mieten** auf insbesondere im 1. Halbjahr **gestiegene 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 -0,9 %. Nach der Abwertung im 1. Halbjahr stabilisiert sich das Wertniveau bis zum Jahresende. In dem Teilportfolio Österreich zeigt sich im Vergleich zum Vorjahr ein nahezu stabiles Wertniveau, im Teilportfolio Schweden sogar eine positive Wertentwicklung.

Das Wohnimmobilienportfolio von Vonovia wurde zusätzlich zur internen Bewertung auch durch die **unabhängigen Gutachter** CBRE GmbH 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 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 Zahlungsflüsse und Zahlungsabflüsse einer Immobilie prognosti-

ziert und dann auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Die Zahlungszuflüsse 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 Seite der Zahlungsabflüsse werden Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten berücksichtigt. Weitere Zahlungsabflüsse 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 Zahlungsabflüsse 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 → [\[D27\] 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 2024 auf 81.971,4 Mio. € (2023: 83.927,7 Mio. €). Das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in der Gewinn- und Verlustrechnung beläuft sich auf -1.559,0 Mio. € (2023: -10.651,2 Mio. €).

## Finanzlage

### Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

#### Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	2023	2024
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	1.901,2	2.401,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-825,9	-187,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-961,0	-1.821,0
Einfluss von Wechselkursänderungen	2,1	-3,4
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>116,4</b>	<b>389,6</b>
abzüglich Zahlungsmittelveränderung aus aufgegebenen Geschäftsbereichen*	2,8	-0,9
Umgliederung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-	-8,2
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang</b>	<b>1.260,8</b>	<b>1.374,4</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende</b>	<b>1.374,4</b>	<b>1.756,7</b>

\* Für das Jahr 2023 erfolgt aus Vergleichbarkeitsgründen ein gesonderte Darstellung entsprechend IFRS 5 wie im Jahr 2024.

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** betrug 2.401,6 Mio. € für das Jahr 2024, im Vergleich zu 1.901,2 Mio. € für das Jahr 2023.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** zeigt für das Jahr 2024 eine Nettoauszahlung in Höhe von 187,6 Mio. €. Die Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties betragen 1.265,9 Mio. € (2023: 1.103,7 Mio. €). Gegenläufig konnten Einzahlungen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 1.398,3 Mio. € vereinnahmt werden (2023: 588,4 Mio. €).

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** in Höhe von -1.821,0 Mio. € (2023: -961,0 Mio. €) enthält Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 3.212,3 Mio. € (2023: 6.191,2 Mio. €) sowie gegenläufig Einzahlungen aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 2.943,8 Mio. € (2023: 4.310,3 Mio. €). Die Auszahlungen für Transaktions- und Finanzierungskosten beliefen sich auf 48,6 Mio. € (2023: 1,9 Mio. €). Die Zinszahlungen im Jahr 2024 betragen 766,8 Mio. € (2023: 719,3 Mio. €). Die Auszahlungen an die Aktionäre der Vonovia SE belaufen sich

auf 506,4 Mio. € (2023: 372,9 Mio. €), die Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner auf 143,7 Mio. € (2023: 40,5 Mio. €). Das Vorjahr war zudem beeinflusst durch Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Unternehmen in Höhe von 2.091,6 Mio. €.

Die Nettoveränderung der **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betrug 389,6 Mio. €.

## Finanzierung

Das **Rating** der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur Standard & Poor's lautet gemäß Veröffentlichung vom 23. August 2024 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 4. Februar 2025 das Rating für Vonovia von Baa1 mit stabilem Ausblick bestätigt.

Von der Rating-Agentur Scope hat Vonovia gemäß Mitteilung vom 2. Juli 2024 ein A-Investment Grade Rating mit negativem Ausblick erhalten.

Die Rating-Agentur Fitch hat erstmalig am 28. März 2024 ein Rating für Vonovia vergeben. Dieses lautet BBB+ mit stabilem Ausblick.

Die Vonovia SE hat ein sogenanntes **EMTN-Programm** (European Medium Term Notes Program) aufgelegt. Über dieses Programm besteht die Möglichkeit, jederzeit und kurzfristig ohne großen administrativen Aufwand Finanzmittel über Anleiheemissionen zu erlangen. Das am 8. November 2024 ergänzte und auf 40 Mrd. € lautende, veröffentlichte Prospekt ist jährlich zu aktualisieren und durch die Finanzaufsicht des Großherzogtums Luxemburg (CSSF) zu genehmigen.

Vonovia hat zum Stichtag 31. Dezember 2024 insgesamt ein Volumen in Höhe von 22,8 Mrd. € an Anleihen platziert, davon 21,7 Mrd. € unter dem EMTN-Programm. Darüber hinaus wurden weitere 1,8 Mrd. € an Anleihen von Deutsche Wohnen übernommen.

Am 15. Januar 2024 erfolgte die planmäßige Rückzahlung einer Anleihe über 328,6 Mio. €.

Am 18. Januar 2024 hat Vonovia eine unbesicherte Anleihe über 400,0 Mio. GBP (ca. 465,1 Mio. €) mit 12-jähriger Laufzeit und einem Kupon von 5,5 % (4,55 % nach Währungsabsicherung) emittiert.

Vonovia hat am 14. Februar 2024 eine weitere unbesicherte Anleihe über 150,0 Mio. CHF (ca. 159,3 Mio. €) begeben, die eine 5-jährige Laufzeit und einen Kupon von 2,565 % (4,16 % nach Währungsabsicherung) hat.

Im Januar und Februar 2024 wurden mehrere Ziehungen unter dem Commercial-Paper-Programm über insgesamt 500,0 Mio. € zurückgeführt.

Am 28. März 2024 wurde eine besicherte Finanzierung über 150,0 Mio. € mit der Ergo ausgezahlt, die im Dezember 2023 unterzeichnet worden ist.

Mit einem Volumen von insgesamt 138,7 Mio. € wurden am 31. März 2024 zwei endfällige und besicherte Darlehen zurückgezahlt.

Am 8. April 2024 erfolgte die planmäßige Rückzahlung einer Anleihe über 336,1 Mio. €.

Eine weitere in schwedischer Krone begebene Anleihe über 500,0 Mio. SEK (ca. 48,5 Mio. €) wurde am 8. April 2024 planmäßig zurückgeführt.

Am 10. April 2024 hat Vonovia einen unbesicherten Social Bond mit einem Kupon von 4,25 % und einer Laufzeit von 10 Jahren über 850,0 Mio. € begeben.

Vonovia hat im Rahmen eines Private Placement am 19. Juni 2024 eine Anleihe über 750,0 Mio. schwedische Kronen (ca. 66,9 Mio. €) mit 2-jähriger Laufzeit platziert. Die Anleihe ist variabel verzinst (3M STIBOR zuzüglich 1,30 % Marge; 4,51 % nach Zins- und Währungssicherung) und im sozialen Format (Social Bond) ausgestaltet.

Vonovia hat am 6. August 2024 eine besicherte Finanzierung über 135,0 Mio. € mit der Hamburg Commercial Bank abgeschlossen und die Auszahlung erfolgte am 28. August 2024. Das Darlehen hat eine Laufzeit von 7 Jahren.

Am 26. August 2024 hat Vonovia eine Anleihe über 235,0 Mio. CHF (247,8 Mio. €) mit 7-jähriger Laufzeit begeben. Der Kupon beträgt 2,000% p. a. (bzw. 3,897% p. a. nach Währungsabsicherung).

Am 9. September 2024 hat Vonovia ein Darlehen über 110 Mio. € mit 10-jähriger Laufzeit mit der Münchener Hypothekenbank abgeschlossen. Die Auszahlung erfolgte am 12. September 2024.

Am 16. September 2024 erfolgte die planmäßige Rückzahlung einer Anleihe über 278,3 Mio. €.

Eine Anleihe über 500,0 Mio. SEK (44,3 Mio. €) hat Vonovia am 26. September 2024 mit 4-jähriger Laufzeit begeben. Diese Anleihe ist variabel verzinst (3M STIBOR zuzüglich 142 Basispunkte).

Am 6. Dezember 2024 wurde eine Anleihe über 871,0 Mio. € planmäßig zurückgezahlt.

Am 13. Dezember 2024 hat Vonovia eine besicherte Finanzierung mit 10-jähriger Laufzeit über 100,0 Mio. € mit der BayernLB abgeschlossen. Die Auszahlung erfolgte am 20. Dezember 2024.

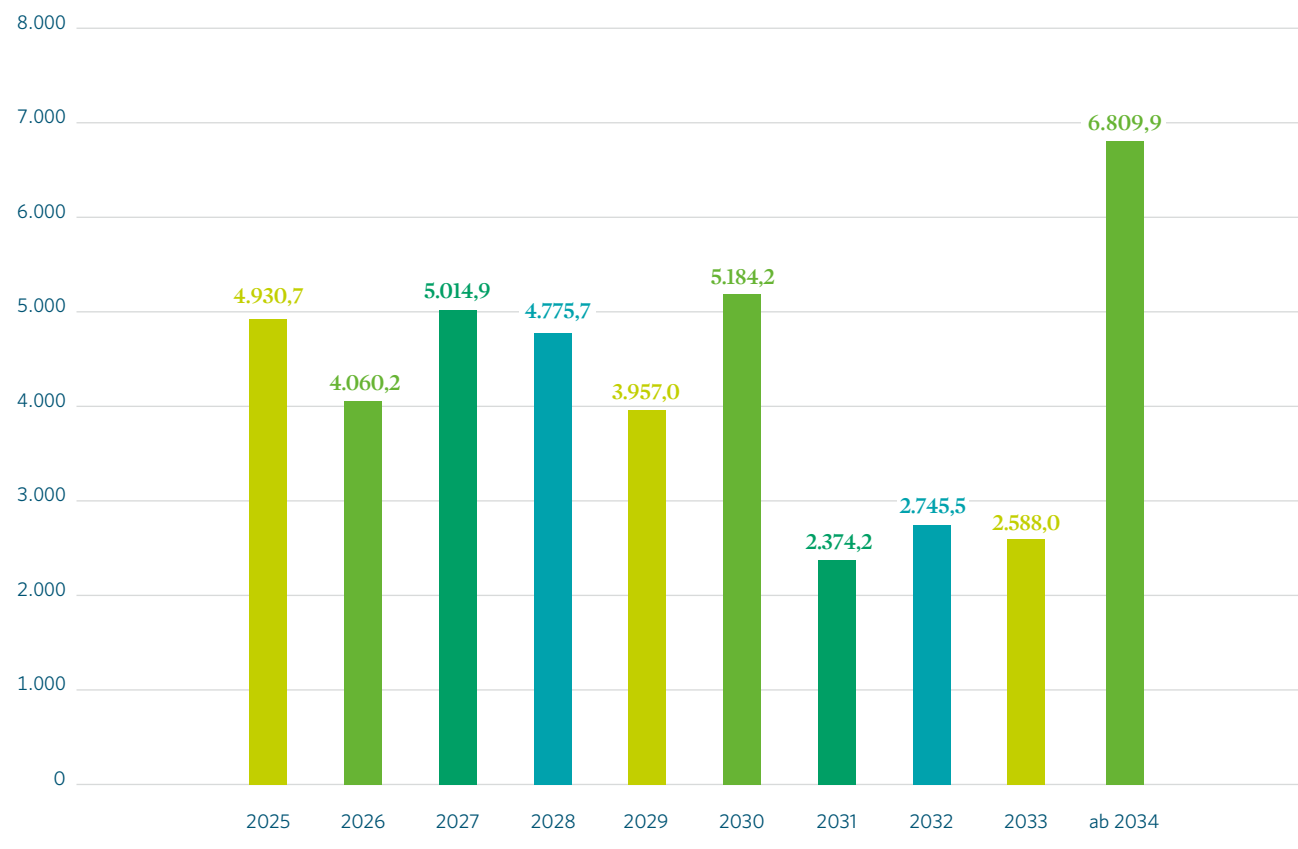
Ebenfalls am 13. Dezember 2024 wurde eine besicherte Finanzierung über 75,0 Mio. € mit 15-jähriger Laufzeit von Vonovia mit der Ergo Versicherung abgeschlossen. Die Auszahlung erfolgte am 19. Dezember 2024.

Am 18. Dezember 2024 hat Vonovia einen Kreditvertrag über 100,0 Mio. € mit 10-jähriger Laufzeit mit der DZ Hyp abgeschlossen. Die Auszahlung des Kredits erfolgte am 14. Januar 2025.

Die **Fälligkeitsstruktur** der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 31. Dezember 2024 wie folgt dar:

## Fälligkeitsstruktur

am 31.12.2024 in Mio. € (Nominalwerte)



Zum Stichtag stellt sich der LTV (Loan to Value) wie folgt dar (Berechnung gemäß Definitionen aus den Finanzierungs-dokumentationen):

in Mio. €	31.12.2023	31.12.2024	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	42.933,0	42.651,0	-0,7
Fremdwährungseffekte	-	-19,8	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente*	-1.737,1	-2.127,5	22,5
<b>Net Debt</b>	<b>41.195,9</b>	<b>40.503,7</b>	<b>-1,7</b>
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	-895,2	-873,3	-2,4
<b>Bereinigtes Net Debt</b>	<b>40.300,7</b>	<b>39.630,4</b>	<b>-1,7</b>
<b>Verkehrswert des Immobilienbestands</b>	<b>83.927,7</b>	<b>81.971,4</b>	<b>-2,3</b>
Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften	814,3	521,8	-35,9
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	479,5	615,9	28,4
<b>Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands</b>	<b>85.221,5</b>	<b>83.109,1</b>	<b>-2,5</b>
<b>LTV</b>	<b>47,3%</b>	<b>47,7%</b>	<b>0,4 pp</b>
Bereinigtes Net Debt	40.300,7	39.630,4	-1,7
Adjusted EBITDA Total**	2.583,8	2.625,1	1,6
<b>Bereinigtes Net Debt/Adjusted EBITDA Total</b>	<b>15,6x</b>	<b>15,1x</b>	<b>-0,5x</b>

\* Inkl. nicht als Zahlungsmitteläquivalente eingestufte Termingelder.

\*\* Summe über vier Quartale.

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	31.12.2023	31.12.2024	Veränderung in %
Total Financial Debt		42.933,0	42.651,0	-0,7
Total Assets		91.995,9	90.236,3	-1,9
<b>LTV</b>	<b>&lt; 60,0 %</b>	<b>46,7 %</b>	<b>47,3 %</b>	<b>0,6 pp</b>
Secured Debt		12.930,1	13.204,7	2,1
Total Assets		91.995,9	90.236,3	-1,9
<b>Secured LTV</b>	<b>&lt; 45,0 %</b>	<b>14,1 %</b>	<b>14,6 %</b>	<b>0,5 pp</b>
LTM Adjusted EBITDA		2.583,8	2.625,1	1,6
LTM Net Cash Interest		650,7	693,2	6,5
<b>ICR</b>	<b>&gt; 1,8x</b>	<b>4,0x</b>	<b>3,8x</b>	<b>-0,2x</b>
Unencumbered Assets		47.296,5	46.797,0	-1,1
Unsecured Debt		30.002,9	29.446,3	-1,9
<b>Unencumbered Assets</b>	<b>&gt; 125,0 %</b>	<b>157,6 %</b>	<b>158,9 %</b>	<b>1,3 pp</b>

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)

und der SE-VO 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 2024 im Überblick

Im **Wohnimmobiliensektor** herrschen unverändert komplexe Rahmenbedingungen vor, die geprägt sind durch eine hohe Nachfrage nach Wohnraum bei einem unzureichenden Wohnungsangebot, auch bedingt durch eine zu geringe Anzahl an Immobiliendevelopmentprojekten. Die Nachfrage wird wesentlich geprägt durch Migration und soziologische Aspekte, das Angebot im Wesentlichen durch gestiegene Baukosten und Bau-Regulatorik sowie 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 auszurichten.

Am 18. September 2024 haben die Vonovia SE und die Deutsche Wohnen SE einen Prozess zum Abschluss eines **Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags** zwischen den beiden Gesellschaften eingeleitet. Außenstehenden Aktionären der Deutsche Wohnen SE soll in dem Zuge von Vonovia ein Angebot auf Erwerb ihrer Aktien gegen eine Abfindung in Form von neu auszugebenden Aktien der Vonovia SE gemacht werden bzw. den verbleibenden Aktionären der Deutsche Wohnen SE für die Dauer des Unternehmensvertrags eine jährliche Ausgleichszahlung gewährt werden. Die erforderliche Zustimmung ist durch außerordentliche Hauptversammlungen der Gesellschaften am 23. und 24. Januar 2025 eingeholt worden. Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag wird mit Eintragung im Handelsregister der Deutsche Wohnen SE wirksam. Die Eintragung in das Handelsregister der Deutsche Wohnen SE ist aufgrund einer Anfechtungsklage gegen den Hauptversammlungsbeschluss der Vonovia SE noch nicht gesichert.

Vonovia und Apollo Capital Management L.P. haben am 30. September 2024 vereinbart, eine Gesellschaft zu gründen, die über 20 % der Anteile an der Deutsche Wohnen SE verfügen soll. Neben Vonovia mit 49 % werden von Apollo beratene langfristige Investoren in dieser Gesellschaft mit insgesamt 51 % investiert sein. Der Liquiditätszufluss für Vonovia aus dieser Transaktion wird ca. 1 Mrd. € betragen.

Die **Vonovia Finance B.V.**, Amsterdam, Niederlande, wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2024 grenzüberschreitend auf die Vonovia SE verschmolzen. Mit Eintragung im Handelsregister von Bochum am 23. Januar 2024 wurde diese Verschmelzung vollzogen und anschließend operativ umgesetzt. Für

das Geschäftsjahr 2024 bedeutet dies eine eingeschränkte Vergleichbarkeit mit Vorjahreswerten.

Durch die Verschmelzung wurden insgesamt 10.320 Mio. € an Verbindlichkeiten aus Anleihen sowie 1.264 Mio. € an Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten übernommen. Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind ebenfalls übergegangen. Zudem ist bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ein Gesamtbetrag von 8.120.947 T€ durch Konfusion erloschen, welcher aus der Verschmelzung resultiert. Durch die Verschmelzung entstand ein **Verschmelzungsgewinn** in Höhe von 7,8 Mio. €.

Das **operative Bewirtschaftungsgeschäft** der Vonovia SE und ihrer Tochtergesellschaften verlief im Geschäftsjahr 2024 weitestgehend planmäßig und erfolgreich. Während das Segment Value-add das Jahr 2024 besser als geplant abschließen konnte, blieben die Ergebnisse der Segmente Development und Recurring Sales hinter den Erwartungen zurück. Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen konnte Vonovia im Jahr 2024 doch ein zufriedenstellendes Transaktionsvolumen vorweisen.

Die Pflegeaktivitäten unter dem Dach von Deutsche Wohnen wurden im Zuge des Zusammenschlusses einer strategischen Analyse mit dem Ergebnis unterzogen, die **Pflegeaktivitäten** nicht mehr als Teil der Strategie von Deutsche Wohnen fortzuführen, sondern diese zu veräußern, was sich entsprechend auch auf Vonovia Konzernebene niederschlägt. In der Konzernberichterstattung werden die Pflegeaktivitäten als nicht fortgeführte bzw. aufgebende Aktivitäten ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2024 wurden die Pflegeaktivitäten unter dem Dach „Katharinenhof“ mit 27 Pflegeimmobilien veräußert. Für die Pflegeaktivitäten unter dem Dach „Pflege und Wohnen“ wurde im Januar 2025 ein Verkaufsvertrag unterzeichnet.

Das Geschäftsjahr 2024 war ebenfalls geprägt von Refinanzierungsmaßnahmen als Reaktion auf sinkende Verkehrswerte und steigende Zinsen. Diese Refinanzierungsmaßnahmen waren im Jahr 2024 mitgeprägt durch Erlöse aus Verkäufen an durch HIH Invest Real Estate GmbH betreute **Fondsstrukturen**.

Das **Rating** der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur Standard & Poor's lautet gemäß Veröffentlichung vom 23. August 2024 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. Die Rating-Agentur Moody's hat gemäß Mitteilung vom 4. Februar 2025 das Rating für Vonovia von Baa1 mit stabilem Ausblick bestätigt. Von der Rating-Agentur Scope hat Vonovia gemäß Mitteilung vom 2. Juli 2024 ein A- Investment Grade Rating mit negativem Ausblick erhalten. Die Rating-Agentur Fitch

hat erstmalig am 28. März 2024 ein Rating für Vonovia vergeben. Dieses lautet BBB+ mit stabilem Ausblick.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 8. Mai 2024 wurde für das Geschäftsjahr 2023 eine **Dividende** in Höhe von 0,90 € je 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 30,93% der dividendenberechtigten Aktien für die Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 8.207.927 neue Aktien aus dem Genehmigten Kapital der Gesellschaft mit einem Gesamtbetrag von 226.785.023,01 € ausgegeben. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 506.395.475,19 €.

#### **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 und das Realisationsprinzip 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 auszugleichenden Verlusten im Rahmen von Ergebnisabführungsverträgen.

Das **Finanzergebnis** ist geprägt durch die Konzernfinanzierung, die Wertberichtigungen auf Finanzanlagen und das Ergebnis aus Ergebnisabführungsverträgen.

Der **Geschäftsverlauf 2024** und damit das Jahresergebnis sind wiederum durch Sondereffekte beeinflusst, die aus außerordentlichen Wertaufholungen auf Finanzanlagen und aus Aufwendungen für Strukturierungsmaßnahmen resultieren, sodass das Jahr 2024 mit einem **Jahresüberschuss** in Höhe von **667,9 Mio. €** abschließt.

Im Vergleich zum Vorjahr zeigen die Veränderungen in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung die Auswirkungen aus der **Verschmelzung** der Vonovia Finance B.V. auf die Vonovia SE zum 1. Januar 2024. Aufgrund der Verschmelzung der Vonovia Finance B.V. auf die Vonovia SE ist ein Vorjahresvergleich nur eingeschränkt möglich.

Bereinigt um den Zuschreibungs- und Verschmelzungsgewinn in Höhe von 858,4 Mio. € liegt das **Rohergebnis** mit 146,1 Mio. € rund 33,1 Mio. € unterhalb des Vorjahreswerts. Bereinigt man weiterhin die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um die aus Strukturierungsmaßnahmen in Höhe von 146,2 Mio. €, verbleibt ein **operativer Fehlbetrag vor Finanzergebnis** und **Steuern** mit 45,9 Mio. € im Vergleich zu 17,3 Mio. € im Vorjahr.

Im Vergleich zum Vorjahr zeigt das **Ergebnis aus Gewinnabführungen und Verlustausgleichen** mit 601,7 Mio. € einen Ertrag per Saldo im Vergleich zum Aufwand von 1.569,9 Mio. € im Vorjahr, der aus Verlustübernahmen mit 1,8 Mrd. € im Wesentlichen aus Wertberichtigungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in den Tochtergesellschaften resultierte.

Im **Zinsergebnis** spiegelt sich im Wesentlichen die Verschmelzung mit der Vonovia Finance B.V. wider. Einerseits stiegen dadurch die Nettozinsaufwendungen gegenüber Dritten um 278,6 Mio. € auf 447,6 Mio. €, andererseits verbesserte sich das Nettozinsergebnis gegenüber verbundenen Unternehmen um 141,3 Mio. € durch die Aufrechnungen in eine Nettoertragsposition in Höhe von 48,5 Mio. €.

Die **Umsatzerlöse** stiegen von 234,2 Mio. € im Jahr 2023 um 29,4 Mio. € auf 263,6 Mio. € im abgelaufenen Jahr aufgrund einer höheren Entgelteverrechnung aus Geschäftsbesorgungsverträgen. In dem Zuge stieg auch der **Materialaufwand** aus bezogenen Leistungen an.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** sind geprägt durch die Sondereffekte aus Zuschreibungen in Höhe von 850,5 Mio. € (Vorjahr: 375,8 Mio. €), sanken aber bereinigt um rund 65 Mio. €. Im Vorjahr enthielten die sonstigen betrieblichen Erträge einen Buchgewinn aus dem Rückkauf einer Anleihe in Höhe von 47,9 Mio. € sowie Erträge aus Zuschreibungen in Höhe von 375,8 Mio. €.

Die **Aufwendungen für bezogenen Leistungen** erhöhten sich um 37,9 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 2024 stieg per Saldo leicht um 1,5 Mio. € aufgrund höherer Zuführungen zum langfristigen Anreizprogramm. Gegenläufig sanken die Zuführungen zu Pensionsrückstellungen um 1,7 Mio. €.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** stiegen deutlich um 138,9 Mio. €, was im Wesentlichen mit den Strukturierungsaufwendungen zusammenhängt.

Das **Nettofinanzergebnis** verbesserte sich um 2,4 Mrd. € auf einen Nettoertrag in Höhe von 95,2 Mio. €. Ursächlich ist im Wesentlichen die deutliche Verbesserung des Beteiligungsergebnisses aufgrund geringerer Verlustübernahmen sowie geringerer Wertberichtigungen auf Finanzanlagen.

Der **Steueraufwand** des Jahres 2024 betrug 38,6 Mio. € im Vergleich zu 59,6 Mio. € im Jahr 2023.

Die Vonovia SE schließt das Geschäftsjahr 2024 mit einem **Jahresüberschuss** in Höhe von 667.974.517,34 € ab. Aus diesem Jahresüberschuss werden gemäß § 150 Abs. 2 AktG 5 % oder 33.398.725,87 € in die **gesetzliche Rücklage** eingestellt. Nach Verrechnung des verbliebenen Betrags in Höhe von 634.575.791,47 € mit dem **Gewinnvortrag** aus dem Vorjahr in Höhe von 16.819.501,80 € entnimmt der Vorstand weitere 448.604.706,73 € aus der Kapitalrücklage, sodass sich für das Geschäftsjahr 2024 ein **Bilanzgewinn** von 1.100.000.000,00 € ergibt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024 der Vonovia SE in Höhe von 1.100.000.000,00 € einen Betrag in Höhe von 1.003.880.568,50 € auf die 822.852.925 Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2024 an die Aktionäre als **Dividende**, entsprechend **1,22 € je Aktie**, auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 96.119.431,50 € 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 2024 hinausgehen.

## Ergebnisdarstellung

in Mio. €	2023	2024
Umsatzerlöse	234,2	263,6
Sonstige betriebliche Erträge	496,2	906,1
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-127,4	-165,3
Personalaufwand	-38,3	-39,8
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-17,5	-15,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-199,5	-338,3
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern</b>	<b>347,7</b>	<b>611,2</b>
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	213,2	757,6
Beteiligungserträge	30,9	33,5
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-484,1	-4,5
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	140,3	217,0
Zinsen und ähnliche Erträge	194,3	171,2
Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	-1.783,0	-155,9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-627,2	-923,6
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-2.315,6</b>	<b>95,3</b>
Steuern	-59,7	-38,6
<b>Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss</b>	<b>-2.027,6</b>	<b>667,9</b>

### Vermögens- und Finanzlage der Vonovia SE

Durch die **Verschmelzung** wurden insgesamt 10.320 Mio. € an Verbindlichkeiten aus Anleihen sowie 1.264 Mio. € an Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten übernommen. Gleichzeitig sind Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen durch die Verschmelzung im Wege der Verrechnung untergegangen. Im Rahmen dieser Verschmelzung entstand ein Gewinn in Höhe von 7,8 Mio. €.

Die **Vermögenslage** der Gesellschaft ist geprägt durch den **Konzernfinanzierungssaldo** in Höhe von 1.503 Mio. € zugunsten der Vonovia SE, durch die Fremdfinanzierung in Höhe von 29,8 Mrd. € sowie die **Anteile an verbundenen Unternehmen** mit 32,8 Mrd. €. Der Anstieg der **Fremdfinanzierung** und die Umkehr des Konzernfinanzierungssaldos in eine Nettoanlageposition resultiert ursächlich direkt aus der Verschmelzung der Vonovia Finance B.V.; der Anstieg der Anteile an verbundenen Unternehmen stammt aus Wertaufholungen.

Die **Deutsche Wohnen SE** hatte am 4. Januar 2022 ein Darlehen zu Drittvergleichsgrundsätzen an die Vonovia SE in Höhe von 1.450 Mio. € ausgereicht. Es valutierte zum

31. Dezember 2023 mit 320 Mio. €. Dieses Darlehen wurde im Mai 2024 vollständig zurückbezahlt.

Das **langfristige Vermögen** der Gesellschaft in Höhe von 39.622,6 Mio. € (31. Dezember 2023: 35.308,5 Mio. €) ist wesentlich durch das **Finanzanlagevermögen** in Höhe von 39.593,0 Mio. € (31. Dezember 2023: 35.278,2 Mio. €) geprägt. Der Anstieg des Finanzanlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Ausleihungen in Höhe von 3,4 Mrd. € als Folge der Verschmelzung.

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen veränderten sich im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit unwesentlich.

Die **Finanzschulden** aus Anleihen und Bankdarlehen erhöhten sich aufgrund der Volumenverschiebung aus der Vonovia Finance B.V. um 11.678,9 Mio. €. Der **Konzernfinanzierungssaldo** aus Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sowie den Ausleihungen der Gesellschaft aus der Konzernfinanzierungstätigkeit veränderte sich im Jahr 2024 insgesamt um 11.100,8 Mio. € zugunsten der Vonovia SE.

Die **Rückstellungen** betragen zum Jahresende 315,6 Mio. € (31. Dezember 2023: 223,3 Mio. €), davon entfielen auf Pensionsrückstellungen 101,1 Mio. € (31. Dezember 2023: 101,4 Mio. €) und auf Steuerrückstellungen 39,9 Mio. € (31. Dezember 2023: 54,2 Mio. €). Die übrigen Rückstellungen stiegen um 107,0 Mio. € im Wesentlichen aufgrund der Strukturierungsaufwendungen sowie ausstehender Rechnungen.

Das Eigenkapital erhöhte sich zum Geschäftsjahresende um 161,5 Mio. € auf 4.624,2 Mio. aufgrund des Jahresüberschusses abzüglich der gezahlten Bardividende.

Der **operative Cashflow** der Vonovia SE 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. Die 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 2024 waren durchschnittlich 154 Mitarbeiter (2023: 159) in der Gesellschaft beschäftigt, davon waren 122 Vollzeit- und 32 Teilzeitkräfte.

### Chancen und Risiken der Vonovia SE

Die voraussichtliche Entwicklung der Vonovia SE im Geschäftsjahr 2025 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 Finanzanlage-

vermögens sowie in der Höhe der von Tochterunternehmen vereinnahmten bzw. ausgeglichenen Ergebnisse auswirken können.

## Vermögenslage

in Mio. €	31.12.2023	31.12.2024	in Mio. €	31.12.2023	31.12.2024
<b>Aktiva</b>			<b>Passiva</b>		
Finanzanlagevermögen	35.278,2	39.593,0	Eigenkapital	4.462,6	4.624,2
Übriges Anlagevermögen	30,3	29,6	Rückstellungen	223,3	315,7
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.226,9	1.357,8	Anleihen	12.977,6	22.788,0
Übrige Forderungen und Vermögensgegenstände	79,3	127,3	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.010,5	6.655,4
	-	-	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14.166,5	6.587,2
Liquide Mittel	696,5	777,8	Übrige Verbindlichkeiten	470,7	915,0
<b>Bilanzsumme</b>	<b>37.311,2</b>	<b>41.885,5</b>	<b>Bilanzsumme</b>	<b>37.311,2</b>	<b>41.885,5</b>

### Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

Auf den außerordentlichen Hauptversammlungen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE am 23. und 24. Januar 2025 wurde dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE durch die jeweiligen Aktionäre zugestimmt.

Mit Eintragung im Handelsregister der Deutsche Wohnen SE wird dieser Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag wirksam. Die Eintragung in das Handelsregister der Deutsche Wohnen SE ist aufgrund einer Anfechtungsklage gegen den Hauptversammlungsbeschluss der Vonovia SE noch nicht gesichert. Nach erfolgter Eintragung führt die Deutsche Wohnen SE zukünftig das gesamte Jahresergebnis an die Vonovia SE ab bzw. die Vonovia SE gleicht einen Verlust der Deutsche Wohnen SE aus. Die außenstehenden Aktionäre erhalten eine Garantiedividende in Höhe von 1,03 € je Aktie nach Steuern.

Den außenstehenden Aktionären der Deutsche Wohnen SE wird im Rahmen des Abschlusses des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags ein Angebot zum Tausch der Deutsche Wohnen-Aktien in Vonovia Aktien im Verhältnis 1:0,7947 unterbreitet. Hierfür wird bei der Vonovia SE ein bedingtes Kapital geschaffen.

### 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 2024 der Gesellschaft ist wesentlich geprägt durch Sondereffekte aufgrund von Wertberichtigungen und

Wertaufholungen auf Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen und Aufwendungen im Kontext von Joint-Venture-Vereinbarungen. Ohne Berücksichtigung dieser Sondereffekte liegt ein bereinigter operativer Fehlbetrag 2024 entsprechend der Prognose im mittleren zweistelligen Millionenbereich.

Das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2025 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 2025 einen Fehlbetrag in einer Größenordnung im mittleren zweistelligen Millionenbereich, ohne Sondereffekte, aufweisen wird; dies ohne Berücksichtigung eines etwaigen zukünftigen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags mit Deutsche Wohnen.

### 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.



# Prognosebericht

## Geschäftsausblick 2025

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 ist der Erwerb von Baugrundstücken und Bewirtschaftungseinheiten von der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe berücksichtigt, der in der Zwischenmitteilung Q3 bereits kommuniziert wurde. Darüber hinaus berücksichtigen wir keine größeren Akquisitionen von Immobilienbeständen.

Unsere Prognose für 2025 basiert auf der für den Gesamtkonzern Vonovia ermittelten und aktualisierten Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung und darüber hinaus 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 weiterhin hohes Zinsniveau und die Inflation führen 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 2025 ebenfalls von einem EBITDA-Beitrag auf Vorjahresniveau aus. Den erwarteten zusätzlichen Ergebnisbeiträgen aus einer verstärkten Investitionstätigkeit in unserer Handwerker-Organisation steht dabei ein Einmaleffekt im Jahr 2024 im Bereich Multimedia aus der Verpachtung von Coax-Netzen gegenüber. Bei den verkaufsbezogenen Segmenten gehen wir von einer Markterholung und damit verbundenen steigenden Preiserwartungen aus. Einen sehr starken Anstieg des EBITDA-Beitrags prognostizieren wir für das Segment **Development**, der neben dem erwarteten Anstieg der Nachfrage nach neu gebauten Eigentumswohnungen im gezielten Verkauf von unbebauten Grundstücken begründet liegt. Im Segment **Recurring Sales** erfolgt eine Rückkehr der Strategie zu Profitabilität vor Liquidität und einer damit einhergehenden Erwartung steigender Margen insbesondere in Deutschland, die in einem starken Anstieg des Adjusted EBITDA resultieren. Auf Konzernebene erwarten wir daher für 2025 insgesamt ein **Adjusted EBITDA Total** leicht über Vorjahresniveau.

Das in den letzten beiden Jahren gestiegene Zinsniveau führt zu einem deutlichen Anstieg der Fremdkapitalkosten und des damit verbundenen negativen bereinigten Nettofinanzergebnisses. Bei leicht steigenden planmäßigen Abschreibungen aufgrund von erhöhten Investitionen in Sachanlagen (insbesondere Photovoltaik) gehen wir daher von einem **Adjusted EBT** in etwa auf Vorjahresniveau aus.

Darüber hinaus erwarten wir einen **Operating Free Cash-Flow** vor Berücksichtigung von Veränderungen des Nettoumlaufvermögens moderat unter dem Niveau des Vorjahres.

Insbesondere durch verstärkte Investitionen in unseren Immobilienbestand gehen wir für 2025 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 2025 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 für 2024 prognostizierten Steuerungskennzahlen sowie deren Zielerreichung im Geschäftsjahr 2024 sowie eine Prognose für das Geschäftsjahr 2025.

	Ist 2023	Prognose 2024	Prognose 2024 Zwischenbericht Q3 2024	Ist 2024	Prognose 2025
<b>Adjusted EBITDA Total</b> (fortgeführte Geschäftsbereiche) in Mio. €	2.583,8	2,55-2,65 Mrd. €	Oberes Ende von 2,55-2,65 Mrd. €	2.625,1	2,70-2,80 Mrd. €
<b>Adjusted EBT</b> (fortgeführte Geschäftsbereiche) in Mio. €	1.866,2	1,70-1,80 Mrd. €	Oberes Ende von 1,70-1,80 Mrd. €	1.799,6	1,75-1,85 Mrd. €
<b>Operating Free Cash-Flow</b>	1.414,8	-	-	1.900,6	Moderat unter Vorjahr**
<b>Nachhaltigkeits-Performance-Index</b> in %	111	100	100	104	100
Mieteinnahmen Rental in Mio. €	3.253,4	-3,3 Mrd. €	-3,3 Mrd. €	3.323,5	3,3-3,4 Mrd. €
Organische Mietsteigerung in %	3,8	3,4-3,6	Oberes Ende von 3,8-4,1	4,1	-4
Zusätzlicher Mietsteigerungs- anspruch in %*	1,8	>2	-2	2,1	-

\* 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. Angesichts der Erwartung, dass die organische Mietsteigerung langfristig bei -4 % p. a. liegen wird, verzichtet Vonovia ab 2025 darauf, den zusätzlichen Mietanspruch separat auszuweisen.

\*\* Vor Berücksichtigung von Veränderungen des Nettoumlaufvermögens.

# 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 wurden aufgrund eines Ermittlungsverfahrens gegen größtenteils ehemalige Mitarbeiter, von dem Vonovia am 7. März 2023 in Kenntnis gesetzt wurde, im Rahmen einer ausgiebigen internen Untersuchung etwaige identifizierte Optimierungspotenziale bereits umgesetzt oder befinden sich aktuell in Umsetzung. Aus den Erkenntnissen der internen Untersuchung lässt sich zudem ableiten, dass durch kollusives Zusammenwirken der Beschuldigten ansonsten wirksam implementierte Kontrollmechanismen umgangen worden sind.

Aufgrund eines aktuellen Compliance-Sachverhalts wird derzeit im Rahmen der internen Untersuchung überprüft, inwieweit die identifizierten Optimierungspotenziale auch für andere Unternehmensbereiche relevant und umzusetzen sind.\*

## Gezeichnetes Kapital und Aktien

Das Grundkapital der Vonovia SE betrug per 31. Dezember 2024 822,8 Mio. € (Vorjahr: 814,6 Mio. €), eingeteilt in 822.852.925 auf den Namen 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)

\* Die Inhalte dieses und der vorherigen beiden Absätze – insbesondere die Aussage zur Angemessenheit und Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems – sind nicht Bestandteil der gesetzlichen Jahres- und Konzernabschlussprüfung und sind entsprechend ungeprüft.

(ii) SE-VO i. V. m. §§ 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 2024 bestand eine direkte Beteiligung der Norges Bank in Höhe von 14,7 %.

## **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 31. Mai 2024 der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats zur Begebung von 8.207.927 Aktien gegen Einlage von Dividendenansprüchen (Aktienwahldividende) Gebrauch gemacht und das Grundkapital um 8,2 Mio. € auf 822,8 Mio. erhöht mit einem verbleibenden Genehmigten Kapital 2022 von 206 Mio. €. Zur Bedienung der aufgrund der von der Hauptversammlung vom 16. April 2021 gefassten Ermächtigung zur Begebung von Wandelschuldverschreibungen, Optionschuldverschreibungen, 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 i. V. m. §§ 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 i. V. m. § 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 bzw., 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.

Bochum, den 1. März 2025

Der Vorstand



Rolf Buch  
(CEO)



Arnd Fittkau  
(CRO)



Philip Grosse  
(CFO)



Daniel Riedl  
(CDO)



Ruth Werhahn  
(CHRO)



# Konzernabschluss

Die Bilanzsumme sinkt nochmals um 1,8 Mrd. € auf 90,2 Mrd. € aufgrund des Rückgangs der Immobilienwerte.

Das Ergebnis je Aktie liegt bei -1,09 € nach -7,80 € im Vorjahr; hierbei ist der liquiditätsunwirksame Ergebnisbeitrag der Bewertung von Investment Properties in Höhe von -1,6 Mrd. € ausschlaggebend.

214	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
215	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
216	Konzernbilanz
218	Konzern-Kapitalflussrechnung
220	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
222	Konzernanhang
222	Abschnitt (A): Grundlagen des Konzernabschlusses
232	Abschnitt (B): Periodenerfolg
240	Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage
246	Abschnitt (D): Vermögen
276	Abschnitt (E): Kapitalstruktur
293	Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung
298	Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement



# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2024
Umsatzerlöse aus der Vermietung		4.706,9	4.880,5
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		167,6	206,8
<b>Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	B9	<b>4.874,5</b>	<b>5.087,3</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		867,7	1.141,4
Buchwert der veräußerten Immobilien		-808,0	-1.063,8
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien		18,4	42,8
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	B10	<b>78,1</b>	<b>120,4</b>
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten		354,0	851,8
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-304,6	-813,8
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten</b>	B11	<b>49,4</b>	<b>38,0</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B12	-10.651,2	-1.559,0
Aktivierete Eigenleistungen	B13	470,4	538,0
Materialaufwand	B14	-2.100,5	-2.321,8
Personalaufwand	B15	-766,3	-899,6
Abschreibungen und Wertminderungen		-410,8	-121,0
Sonstige betriebliche Erträge	B16	242,9	250,9
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten		-27,6	-408,1
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten		-1,7	4,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	B17	-434,0	-387,9
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	D29	-75,7	-53,8
Zinserträge	B18	227,8	87,9
Zinsaufwendungen	B19	-810,2	-908,6
Sonstiges Finanzergebnis	B20	149,7	-70,4
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>-9.185,2</b>	<b>-603,4</b>
Ertragsteuern	B21	2.577,1	-385,6
<b>Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>		<b>-6.608,1</b>	<b>-989,0</b>
<b>Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>		<b>-148,1</b>	<b>26,7</b>
<b>Periodenergebnis</b>		<b>-6.756,2</b>	<b>-962,3</b>
davon entfallen auf:			
Anteilseigner von Vonovia		-6.285,1	-896,0
davon aus fortgeführten Geschäftsbereichen		-6.157,5	-919,4
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		-127,6	23,4
Nicht beherrschende Anteilseigner		-471,1	-66,3
<b>Ergebnis je Aktie der fortgeführten Aktivitäten (verwässert) in €</b>		<b>-7,64</b>	<b>-1,12</b>
<b>Ergebnis je Aktie der fortgeführten Aktivitäten (unverwässert) in €</b>		<b>-7,64</b>	<b>-1,12</b>
<b>Ergebnis je Aktie gesamt (verwässert) in €</b>	C23	<b>-7,80</b>	<b>-1,09</b>
<b>Ergebnis je Aktie gesamt (unverwässert) in €</b>	C23	<b>-7,80</b>	<b>-1,09</b>

# Konzern- Gesamtergebnisrechnung

in Mio. €	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2024
<b>Periodenergebnis</b>	-6.756,2	-962,3
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-136,7	32,3
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	43,7	-7,0
Realisierte Gewinne/Verluste	43,9	-21,1
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	-12,2	7,7
<b>Ergebnis aus Cashflow Hedges</b>	-61,3	11,9
Änderungen der Periode	-0,5	-143,0
<b>Ergebnis aus dem Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung</b>	-0,5	-143,0
<b>Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>	-61,8	-131,1
Änderungen der Periode	-28,5	23,7
Steuern auf Änderungen der Periode	0,8	-0,3
<b>Ergebnis der EK-Instrumente und Wertpapiere zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis</b>	-27,7	23,4
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	-27,5	13,3
Steuereffekt	10,4	-1,3
<b>Ergebnis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen</b>	-17,1	12,0
<b>Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>	-44,8	35,4
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	-106,6	-95,7
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-6.862,8</b>	<b>-1.058,0</b>
davon entfallen auf:		
Anteilseigner von Vonovia	-6.390,1	-991,9
davon aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-6.263,6	-1.012,9
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-126,5	21,0
Nicht beherrschende Anteilseigner	-472,7	-66,1

# Konzernbilanz

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2023	31.12.2024
<b>Aktiva</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	D25	1.423,7	1.424,4
Sachanlagen	D26	655,1	743,8
Investment Properties	D27	81.120,3	78.343,1
Finanzielle Vermögenswerte	D28	1.456,3	1.181,1
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	D29	157,9	344,3
Sonstige Vermögenswerte	D30	221,7	267,0
Latente Steueransprüche		86,4	23,2
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>85.121,4</b>	<b>82.326,9</b>
Vorräte	D32	19,7	13,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D33	593,2	584,6
Finanzielle Vermögenswerte	D28	1.007,8	866,8
Sonstige Vermögenswerte	D30	660,3	674,5
Laufende Ertragsteueransprüche	D31	178,2	177,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	D34	1.374,4	1.756,7
Immobilienvorräte	D35	1.957,7	1.608,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	D36	313,1	1.498,7
Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche	D36	770,1	729,9
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>6.874,5</b>	<b>7.909,4</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>91.995,9</b>	<b>90.236,3</b>

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2023	31.12.2024
<b>Passiva</b>			
Gezeichnetes Kapital		814,6	822,9
Kapitalrücklage		2.681,2	2.451,1
Gewinnrücklagen		22.505,1	21.149,1
Sonstige Rücklagen		-318,3	-426,7
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>		<b>25.682,6</b>	<b>23.996,4</b>
Nicht beherrschende Anteile		4.262,0	4.130,5
<b>Eigenkapital</b>	E37	<b>29.944,6</b>	<b>28.126,9</b>
Rückstellungen	E38	606,9	584,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E39	7,0	6,0
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E40	39.636,5	37.448,3
Derivate	E41	59,2	59,6
Verbindlichkeiten aus Leasing	E42	629,3	630,6
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	E43	167,7	176,2
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	E44	41,6	41,6
Sonstige Verbindlichkeiten	E45	51,0	84,3
Latente Steuerschulden		15.713,2	15.613,5
<b>Langfristige Schulden</b>		<b>56.912,4</b>	<b>54.644,6</b>
Rückstellungen	E38	202,9	340,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E39	486,4	524,2
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E40	3.260,6	5.202,7
Derivate	E41	0,1	1,1
Andienungsrechte		316,2	311,2
Verbindlichkeiten aus Leasing	E42	43,9	45,1
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	E43	30,7	32,6
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	E44	112,5	109,0
Laufende Ertragsteuern	D31	260,0	244,7
Sonstige Verbindlichkeiten	E45	283,6	373,1
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	D36	-	203,1
Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche	D36	142,0	77,4
<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>5.138,9</b>	<b>7.464,8</b>
<b>Schulden</b>		<b>62.051,3</b>	<b>62.109,4</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>91.995,9</b>	<b>90.236,3</b>

# Konzern-Kapitalflussrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2024
Periodenergebnis		-6.756,2	-962,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B12	10.844,5	1.567,2
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien	B10	-18,4	-42,8
Abschreibungen und Wertminderungen		464,7	134,3
Zinsaufwendungen/-erträge und sonstiges Finanzergebnis	B18/B19/B20	456,1	924,9
Ertragsteuern	B21	-2.622,8	386,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	B10	-59,7	-74,5
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-0,1	-3,5
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		87,6	390,6
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		-340,2	332,1
Ertragsteuerzahlungen		-154,3	-250,7
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>		<b>1.901,2</b>	<b>2.401,6</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	D10/D27/D33	588,4	1.398,3
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten	D25/D26/D28/ D29	651,6	105,8
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	D27/D30	-1.103,7	-1.265,9
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte	D25/D26/D28/ D29	-716,7	-497,0
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung erworbener liquider Mittel		-	-2,4
Auszahlungen für den Erwerb von anderen finanziellen Vermögenswerten		-314,0	-
Zinseinzahlungen		68,5	73,6
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-825,9</b>	<b>-187,6</b>

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2024
Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE	E37	-372,9	-506,4
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner		-40,5	-143,7
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	E40	4.310,3	2.943,8
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	E40	-6.191,2	-3.212,3
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	E42	-36,8	-42,8
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen	E40	-2,7	-16,5
Aus-/Einzahlungen für sonstige Finanzierungskosten	E40	0,8	-32,1
Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Abgang von nicht beherrschenden Anteilen	E37	-0,3	-3,3
Aus-/Einzahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Anteilen an weiterhin konsolidierten Unternehmen	E37	2.091,6	-40,9
Zinsauszahlungen		-719,3	-766,8
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-961,0</b>	<b>-1.821,0</b>
Einfluss von Wechselkursänderungen auf die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		2,1	-3,4
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente gesamt</b>			
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		116,4	389,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		1.302,4	1.418,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende		1.418,8	1.808,4
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der aufgegebenen Geschäftsbereiche*</b>			
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**	D36	2,8	-0,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		41,6	44,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende		44,4	43,5
Umgliederung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte		-	-8,2
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der fortgeführten Tätigkeiten (ohne zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte)</b>			
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	D34	113,6	382,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		1.260,8	1.374,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende***		1.374,4	1.756,7

\* Für das Jahr 2023 erfolgt aus Vergleichbarkeitsgründen eine gesonderte Darstellung entsprechend IFRS 5 wie im Jahr 2024.

\*\* Zahlungsmittelveränderungen aus aufgegebenen Geschäftsbereichen sind im betrieblichen Cashflow in Höhe von 47,1 Mio. € (2023: 57,1 Mio. €), im Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von -46,4 Mio. € (2023: -43,2 Mio. €) und im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von -1,6 Mio. € (2023: -11,1 Mio. €) enthalten.

\*\*\* Enthält insgesamt Beträge mit Verfügungsbeschränkungen in Höhe von 65,4 Mio. € (31.12.2023: 415,8 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 2024</b>	814,6	2.681,2	22.505,1	-20,1	28,4
<b>Periodenergebnis</b>			-896,0		
Änderungen der Periode			11,4	25,3	23,8
Ergebniswirksame Reklassifizierung				-13,4	
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			11,4	11,9	23,8
<b>Gesamtergebnis</b>			-884,6	11,9	23,8
Kapitalerhöhung	8,3				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		218,6			
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-0,4			
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-448,6	448,6		
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-733,2		
Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern			-87,6		
Gewinnausschüttungen und Dividenden an Minderheitsgesellschafter					
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		0,3	-99,2		-1,1
<b>Stand 31. Dezember 2024</b>	<b>822,9</b>	<b>2.451,1</b>	<b>21.149,1</b>	<b>-8,2</b>	<b>51,1</b>
<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>

Unterschiedsbetrag aus Währungs-umrechnung	Summe	Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
-326,6	-318,3	25.682,6	4.262,0	29.944,6
		-896,0	-66,3	-962,3
-143,0	-93,9	-82,5	0,2	-82,3
	-13,4	-13,4		-13,4
-143,0	-107,3	-95,9	0,2	-95,7
-143,0	-107,3	-991,9	-66,1	-1.058,0
		8,3		8,3
		218,6		218,6
		-0,4		-0,4
		0,0		0,0
		-733,2		-733,2
		-87,6	57,3	-30,3
			-113,4	-113,4
	-1,1	-100,0	-9,3	-109,3
<b>-469,6</b>	<b>-426,7</b>	<b>23.996,4</b>	<b>4.130,5</b>	<b>28.126,9</b>
-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>

# 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 2024 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.

Der Konzernabschluss wird auf Basis fortgeführter Anschaffungs- und Herstellungskosten erstellt, mit Ausnahme von Investment Properties, zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und -schulden, 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. Darüber hinaus werden Beträge unterhalb der Rundungsgrenze mit „0,0“ ausgewiesen. Ein „-“ kennzeichnet nicht vorhandene Sachverhalte.

Der Vorstand von Vonovia hat den Konzernabschluss am 1. März 2025 aufgestellt und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben.

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
A5	Währungsumrechnung
A6	Zuwendungen der öffentlichen Hand
B	Periodenerfolg
B11	Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten
B21	Ertragsteuern
C23	Ergebnis je Aktie
D25	Immaterielle Vermögenswerte/Geschäfts- oder Firmenwert
D26	Sachanlagen
D27	Investment Properties
D28	Finanzielle Vermögenswerte
D32	Vorräte
D33	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
D34	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
D35	Immobilienvorräte
D36	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden sowie Vermögenswerte und Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche
E37	Eigenkapital
E38	Rückstellungen
E40	Originäre finanzielle Verbindlichkeiten
E42	Leasingverhältnisse
E43	Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern
E44	Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung
F47	Anteilsbasierte Vergütung
G51	Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten
G52	Angaben zur Kapitalflussrechnung

## 2 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 von der Vonovia SE beherrschte Unternehmen. Die Vonovia SE beherrscht ein Unternehmen, wenn sie Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen besitzt, eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus ihrem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen vorliegt und sie die Fähigkeit besitzt, ihre 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, liegt eine gemeinschaftliche Tätigkeit vor. Diese wird 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.

## 3 Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse

Insgesamt wurden zum 31. Dezember 2024 inklusive der Vonovia SE 612 Unternehmen (31. Dezember 2023: 631), davon 446 (31. Dezember 2023: 426) inländische und 166 (31. Dezember 2023: 205) ausländische Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen. Darüber hinaus wurden 16 (31. Dezember 2023: 16) inländische und eine (31. Dezember 2023: eine) ausländische Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen sowie elf inländische (31. Dezember 2023: neun) und drei ausländische Gesellschaften (31. Dezember 2023: zwei) als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bilanziert.

Zwei inländische Unternehmen (31. Dezember 2023: zwei inländische 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 2024 im Vergleich zum Vorjahr resultieren bei den einbezogenen Unternehmen aus acht Gründungen, einem Zugang wegen Anteilserhöhung, 26 Verschmelzungen, einer Anwachsung und einem Abgang durch Änderung des Konsolidierungskreises wegen Anteilminderung.

Die Veränderungen der assoziierten Unternehmen im Jahr 2024 resultieren aus zwei Erwerben, einem Zugang durch Änderung des Konsolidierungskreises wegen Anteilminderung, einem Zugang durch Anteilserhöhung eines bisher als sonstige Beteiligung ausgewiesenen Unternehmens und einem Verkauf.

#### **4 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 verrechnet. 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 behandelt.

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 (risikofreier Overnight-

Zinssatz). 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 (risikofreier Overnight-Zinssatz). 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.



## 5 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	
	31.12.2023	31.12.2024	2023	2024
SEK – Schwedische Krone	11,10	11,46	11,48	11,43
GBP – Britisches Pfund*	-	0,83	-	0,85
CHF – Schweizer Franken**	-	0,94	-	0,95
USD – US-Dollar***	1,11	-	1,08	-

\* Angabe der Währungskurse für das britische Pfund erstmalig ab 2024 aufgrund der im Jahr 2024 erfolgten Anleiheemissionen in GBP.

\*\* Angabe der Währungskurse für den Schweizer Franken erstmalig ab 2024 aufgrund der im Jahr 2024 erfolgten Anleiheemission in CHF.

\*\*\* Angabe der Währungskurse für den US-Dollar bis 2023 aufgrund der im Vorjahr erfolgten Tilgung der USD-Anleihen.

## 6 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 im Bilanzposten „Originäre finanzielle Verbindlichkeiten“ 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 2024 wurden Vonovia zinsvergünstigte Darlehen in Höhe von 182,4 Mio. € (2023: 580,6 Mio. €) gewährt.

## 7 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Schätzungen, Annahmen, Wahlrechts- und Ermessensausübungen

### Änderungen wesentlicher Rechnungslegungsmethoden

Zum 1. Januar 2024 musste der Konzern keine Reform der Referenzzinssätze anwenden. Auf Grundlage der bestehenden Geschäfte sehen wir auch für die Zukunft weiterhin keine wesentlichen Einflüsse.

### Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgrund neuer Standards und Interpretationen

Die nachfolgend aufgeführten neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2024 anzuwenden. Hierdurch ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Vonovia.

- > IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“
- > IFRS 16 „Leasingverhältnisse“
- > IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“
- > IAS 7 „Kapitalflussrechnungen“

## IFRS IC Agenda Decision zu IFRS 8

Das IFRS IC hat in seiner Sitzung im Juni 2024 die Agendaentscheidung zur Angabe von Erträgen und Aufwendungen für berichtspflichtige Segmente nach IFRS 8 finalisiert. Danach sind Ertrags- und Aufwandsposten gesondert in der Segmentberichterstattung anzugeben, wenn diese wesentlich im Sinne des IAS 1 sind. Vonovia hat diesbezüglich das interne Reporting an das Management und die Angaben der Segmentberichterstattung daraufhin geprüft, inwiefern weitere Positionen als wesentlich einzustufen sind. Aufgrund der bereits vorgenommenen Darstellung einzelner Aufwands- und Ertragspositionen als separate Überleitungsgrößen sieht Vonovia derzeit keinen Anpassungsbedarf in der Segmentberichterstattung aus der IFRS IC Agenda Decision „Disclosure of Revenues and Expenses for Reportable Segments (IFRS 8)“.

## 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 waren 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 → **[B21] 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 2024 noch nicht verpflichtend. Vonovia hat die entsprechenden Verlautbarungen auch nicht freiwillig frühzeitig angewendet. Die Implementierung von IFRS 18 wird voraussichtlich zu wesentlichen Änderungen in zukünftigen Konzernabschlüssen von Vonovia führen.

Eine detaillierte Analyse der erwarteten Änderungen liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Die Anwendung der übrigen neuen oder geänderten Standards 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 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10, IAS 7	Jährliche Verbesserungen an den IFRS - Band 11	01.01.2026*
IFRS 7	„Finanzinstrumente: Angaben“	01.01.2026*
IFRS 9	„Finanzinstrumente“	01.01.2026*
IAS 21	„Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse“	01.01.2025
<b>Neue Standards</b>		
IFRS 18	„Darstellung und Angaben im Abschluss“	01.01.2027*
IFRS 19	„Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben“	01.01.2027*

\* 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 Informationen 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 → **[D27] 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 → [D25] **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 zeitraum- bezogenen Erlöserfassung angenommen, dass die angefallenen Kosten in Bezug auf die Gesamtkosten den Leistungs- fortschritt angemessen widerspiegeln.

Die Bewertung von in Entwicklung befindlichen Immobilien erfolgt durch Abgleich mit dem Nettoveräußerungserlös bzw. dem erzielbaren Betrag. Dabei ist die Bewertung von in Entwicklung befindlichen Immobilien der Bereiche Develop- ment to sell und Development to hold geprägt von einer

Vielzahl an bewertungsrelevanten Parametern (beispielswei- se zukünftige Verkaufspreise; Gesamtinvestitionskosten u. Ä.). Diese Parameter sind zum jeweiligen Bewertungs- stichtag mit Schätzunsicherheiten hinsichtlich ihrer konkre- ten Eintrittshöhe verbunden.

Weitere Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die konzerneinheitliche 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 und Klimachancen wirken sich auf das Ge- schäftsmodell und die Strategie von Vonovia aus, z. B. durch energetische Modernisierung. Sie werden insbesondere durch den festgelegten Klimapfad adressiert, aber auch durch angemessene Schätzungen und Annahmen in den wesentlichen Positionen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage berücksichtigt. Klimarisiken können sich poten- ziell negativ auswirken und zu einer erhöhten Schätz- unsicherheit 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. Im Rahmen unserer doppelten Wesentlichkeitsanalyse nach den ESRS haben wir keine wesentlichen physischen oder transitorischen Klima- risiken identifiziert.

Nach aktuellem Kenntnisstand und der Erwartung künftiger Entwicklungen ergeben sich für Vonovia keine bilanziellen Folgen. Dies betrifft u. a. die Zeitwerte der als Finanzinvesti- tion gehaltenen Immobilien, spezifische Nutzungsdauern, die Werthaltigkeit von Vermögenswerten, ebenso wie Rückstellungen für Umweltrisiken, für die sich kein wesent- licher Anpassungsbedarf 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.

### **8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Für den im ersten Halbjahr 2024 vereinbarten Verkauf eines Portfolios in Berlin erfolgte zum 1. Januar 2025 der wirtschaftliche Übergang der zwei Gesellschaften mit rund 4.500 Wohneinheiten. Der Verkaufspreis liegt bei rund 700 Mio. €.

Am 2. Januar 2025 hat Vonovia über ihr 100%-iges Tochterunternehmen Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH sämtliche Anteile an der QUARTERBACK München GmbH erworben. Der vorläufige Kaufpreis beträgt rund 10 Mio. €. Die Gesellschaft verfügt über 47 Mitarbeiter, welche in Süddeutschland Developmentdienstleistungen erbringen. Durch den Ankauf wird die Developmentorganisation von Vonovia in Süddeutschland weiter ausgebaut.

Der Erwerbszeitpunkt, an dem Vonovia die Beherrschung über die QUARTERBACK München GmbH erlangte, war der 2. Januar 2025. Bei der Transaktion handelt es sich um einen Unternehmenserwerb im Sinne des IFRS 3. Aufgrund des engen zeitlichen Bezugs des Erwerbszeitpunkts zum Aufstellungszeitpunkt können die Angaben gemäß IFRS 3 bisher nicht vorgenommen werden.

Am 17. Januar 2025 hat Vonovia einen Vertrag zum Erwerb der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH (P&W) einschließlich der zugehörigen Immobilien durch die Stadt Hamburg notariell unterzeichnet. Der Erwerb umfasst 13 Pflegeheimstandorte in Hamburg mit rund 2.000 Mitarbeitern und rund 2.400 Pflegeplätzen. Der Ankauf erfolgt über die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement (HGV), welche die zur Finanzbehörde gehörende Konzernholding der Stadt ist und in der ein Großteil der privatrechtsförmlichen Unternehmen der Stadt Hamburg gebündelt sind. Der Kaufpreis beträgt 380,0 Mio. €.

Auf den außerordentlichen Hauptversammlungen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE am 23. und 24. Januar 2025 wurden dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE durch die jeweiligen Aktionäre zugestimmt. Mit Eintragung im Handelsregister der Deutsche Wohnen SE wird dieser Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag wirksam. Die Eintragung in das Handelsregister der Deutsche Wohnen SE ist aufgrund einer Anfechtungsklage gegen den Hauptversammlungsbeschluss der Vonovia SE noch nicht gesichert.

Nach erfolgter Eintragung führt Deutsche Wohnen SE zukünftig das gesamte Jahresergebnis an die Vonovia SE ab bzw. Vonovia SE gleicht einen Verlust der Deutsche Wohnen SE aus. Die außenstehenden Aktionäre erhalten eine Garantiedividende in Höhe von 1,03 € je Aktie netto.

Den ausstehenden Aktionären der Deutsche Wohnen SE wird im Rahmen des Abschlusses des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags ein Angebot zum Tausch der Deutsche Wohnen-Aktien in Vonovia Aktien unterbreitet.

Vonovia und Apollo haben am 30. September 2024 vereinbart, eine Gesellschaft zu gründen, die über 20 % der Anteile an der Deutsche Wohnen SE verfügen soll. Neben Vonovia mit einem Anteil von 49 % sollen von Apollo beratene langfristige Investoren in dieser Gesellschaft mit insgesamt 51% investiert sein. Der Liquiditätszufluss für Vonovia aus dieser Transaktion wird etwas mehr als 1 Mrd. € betragen.

Im Rahmen der geplanten weiteren Ankäufe von Baugrundstücken von der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe konnte am 13. Februar 2025 ein weiterer Kaufvertrag mit einem Volumen von rund 75 Mio. € geschlossen werden.



## 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.

### 9 Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	2023	2024
Mieteinnahmen	3.259,6	3.331,6
Betriebskosten	1.447,3	1.548,9
<b>Umsatzerlöse aus der Vermietung</b>	<b>4.706,9</b>	<b>4.880,5</b>
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	167,6	206,8
	<b>4.874,5</b>	<b>5.087,3</b>

Der Anstieg der anderen Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus der Erlösrealisation im Rahmen der langfristigen Verpachtung von Kabelnetzen in Höhe von 61,4 Mio. € (2023: - Mio. €).

### 10 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in Mio. €	2023	2024
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	369,1	376,4
Buchwert der veräußerten Immobilien	-310,6	-298,8
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties</b>	<b>58,5</b>	<b>77,6</b>
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	498,6	765,0
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-497,4	-765,0
Wertveränderung aus der Veräußerung von Immobilien	18,4	42,8
<b>Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien</b>	<b>19,6</b>	<b>42,8</b>
	<b>78,1</b>	<b>120,4</b>

Die Wertanpassung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, bei denen die Verkaufsbemühungen insoweit vorangeschritten sind, dass mit einem Verkauf innerhalb von einem Jahr gerechnet werden kann, führte zum 31. Dezember 2024 zu einem positiven Ergebnis von 42,8 Mio. € Wertveränderung (2023: 18,4 Mio. €).

### 11 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 der in den Anwendungsbereich des IFRS 15 fallenden Vertragsvermögenswerte (Contract Assets) erfolgt saldiert mit den korrespondierenden erhaltenen Anzahlungen unter den sonstigen Vermögenswerten.

Vertragssalden, 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 Inputorientiertes 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 851,8 Mio. € (2023: 354,0 Mio. €) setzen sich zusammen aus 157,8 Mio. € (2023: 206,5 Mio. €) zeitraumbezogenen Umsatzerlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten sowie 694,0 Mio. € (2023: 147,5 Mio. €) zeitpunktbezogenen Umsatzerlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten. Im Zusammenhang mit der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung sind zum Berichtsstichtag 88,1 Mio. € (2023: 70,1 Mio. €) Vertragsvermögenswerte innerhalb der übrigen sonstigen Vermögenswerte angesetzt. In diesem Wert sind zum Berichtsstichtag 64,9 Mio. € (2023: 76,4 Mio. €) erhaltene Anzahlungen berücksichtigt.

Den verbleibenden Leistungsverpflichtungen, die zum Ende der aktuellen Berichtsperiode noch nicht (vollständig) erfüllt sind, ist ein Transaktionspreis in Höhe von 32,9 Mio. € (2023: 45,4 Mio. €) zugeordnet. Mit der erlöswirksamen Erfassung dieser Beträge wird innerhalb der nächsten beiden Geschäftsjahre gerechnet, wobei auf 2025 ein Betrag von 30,2 Mio. € und auf 2026 ein Betrag von 2,7 Mio. € entfällt.

## 12 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 grundsätzlich 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 2024 zu einem negativen Ergebnis in Höhe von -1.559,0 Mio. € (2023: -10.651,2 Mio. €) (siehe → [D27] Investment Properties). Hierin enthalten sind -17,5 Mio. € (2023: -14,8 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 2024 ein Bewertungseffekt in Höhe von 10,2 Mio. € (2023: 14,2 Mio. €).

## 13 Aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen des Geschäftsjahres betragen 538,0 Mio. € (2023: 470,4 Mio. €) und betreffen im Wesentlichen die in den aktivierten Modernisierungskosten enthaltenen Eigenleistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation sowie die Regiekosten für Großmodernisierungen.

## 14 Materialaufwand

in Mio. €	2023	2024
Aufwendungen für Betriebskosten	1.385,5	1.481,9
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	533,4	613,9
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	181,6	226,0
	<b>2.100,5</b>	<b>2.321,8</b>

## 15 Personalaufwand

in Mio. €	2023	2024
Löhne und Gehälter	628,2	680,8
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	138,1	218,8
	<b>766,3</b>	<b>899,6</b>

Der Anstieg des Personalaufwands resultiert aus der Neueinschätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme aus Rechtsstreitigkeiten mit einem Sozialversicherungsträger durch eine entsprechende Rückstellungsbildung (siehe → [E38] Rückstellungen). Dies führte im Berichtsjahr zu einer Erhöhung des Personalaufwands um 89,7 Mio. € für Beitragsnachzahlungen an Sozialversicherungsträger sowie um weitere 50,3 Mio. € für Zahlungen an Mitarbeiter. Von diesen 140,0 Mio. € sind 68,0 Mio. € bereits geflossen.

In den Personalaufwendungen sind Aufwendungen für Abfindungen in Höhe von 9,7 Mio. € (2023: 17,2 Mio. €), Zuführungen zu den Altersteilzeitrückstellungen in Höhe von 6,4 Mio. € (2023: 13,5 Mio. €) sowie Aufwendungen für den Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) mit 10,2 Mio. € (2023: 4,5 Mio. €) enthalten (siehe → [E38] Rückstellungen).

Im Geschäftsjahr wurden Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 54,3 Mio. € (2023: 52,1 Mio. €) gezahlt.

Zum 31. Dezember 2024 waren 12.056 Mitarbeiter (31. Dezember 2023: 11.946) bei Vonovia beschäftigt. Davon entfielen zum 31. Dezember 2024 3.485 Mitarbeiter (31. Dezember 2023: 3.464) auf Frauen und 8.571 Mitarbeiter (31. Dezember 2023: 8.482) auf Männer. Der Jahresdurchschnitt betrug 12.063 Mitarbeiter (2023: 11.946). Darüber hinaus waren zum 31. Dezember 2024 664 Auszubildende (31. Dezember 2023: 632) bei Vonovia beschäftigt. Durch die nachträgliche inhaltliche Anpassung des Headcounts nach HGB weicht der Ausweis der Anzahl der Arbeitnehmer zum 31. Dezember 2023 von der im Vorjahr berichteten Grundgesamtheit in Deutschland und Österreich ab.

### 16 Sonstige betriebliche Erträge

in Mio. €	2023	2024
Versicherungsentschädigungen	90,9	93,5
Wertaufholungen Development-to-hold-Projekte	-	34,6
Auflösung von Rückstellungen	67,3	38,8
Schadenersatz und Kosten-erstattungen	17,8	20,1
Erträge aus Tilgungszuschüssen	6,8	11,1
Erträge aus früheren Jahren	7,2	6,1
Abgang sonstiger Sachanlagen	5,1	4,9
Mahn- und Inkassogebühren	4,8	4,9
Wertaufholungen Development-to-sell-Projekte	-	2,1
Erträge aus Zuschreibungen	0,2	1,6
Übrige Sonstige	42,8	33,2
	<b>242,9</b>	<b>250,9</b>

### 17 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in Mio. €	2023	2024
Beratungskosten und Prüfungsgebühren	100,7	95,2
KFZ- und Reisekosten	39,6	40,0
Kosten für Werbung	28,9	27,7
Kommunikationskosten und Arbeitsmittel	25,5	25,7
Mieten, Pachten und Erbbauzinsen	23,1	22,2
Verwaltungsdienstleistungen	14,1	19,6
Wertberichtigungen auf Developmentvorräte	8,3	18,8
Sonstige Steuern	9,3	18,3
Zuführung zu Rückstellungen	19,7	12,9
Verkaufsnebenkosten	5,8	8,5
Nicht anerkannte Versicherungsschäden	10,5	8,3
Seminarkosten	6,8	6,3
Verkaufskosten Immobilienvorräte	4,9	6,2
Sonstige Beiträge und Gebühren	6,6	5,8
Aufwendungen aus früheren Jahren	7,8	5,0
Betriebskostenausfälle und -erstattungen	14,7	4,1
Nicht aktivierbare Aufwendungen aus Immobilienentwicklungen	4,7	3,8
Wertberichtigungen auf Forderungen	6,0	3,8
Gerichts- und Notarkosten	3,7	2,8
Wertberichtigungen auf Immobilienvorräte	21,6	-
Übrige Sonstige	71,7	52,9
	<b>434,0</b>	<b>387,9</b>

### 18 Zinserträge

in Mio. €	2023	2024
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	60,6	17,2
Zinserträge aus Teilaufösungen und Rückkäufen von Bonds	127,6	-
Zinserträge Finance Lease	-	1,2
Erhaltene Zinsen und ähnliche Erträge	22,9	51,1
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16,7	18,4
	<b>227,8</b>	<b>87,9</b>

Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betreffen im Wesentlichen Erträge aus Ausleihungen an QUARTERBACK Objektgesell-

schaften. Der Rückgang resultiert aus der Verrechnung der Wertberichtigung auf aus Zinsen resultierenden Forderungsbeständen gegenüber der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe mit den entsprechend vereinnahmten Zinserträgen.

Die Veränderung bei den erhaltenen Zinsen und ähnlichen Erträgen ist auf den Anstieg der Guthabenzinsen bei Sparkassen und Banken zurückzuführen.

Im Vorjahr waren die Zinserträge im Wesentlichen durch Erträge aus der Teilauflösung von Bonds in Höhe von 127,6 Mio. € geprägt.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten im Berichtsjahr 0,8 Mio. € Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen (2023: 0,3 Mio. €).

### 19 Zinsaufwendungen

in Mio. €	2023	2024
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	765,1	830,6
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	-49,3	-45,6
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-12,8	-3,3
Effekte aus der Bewertung von Swaps	52,4	66,5
Aktivierung Fremdkapitalzinsen Development	-0,6	-0,6
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen	8,9	9,1
Zinsanteil Zuführung Rückstellungen	22,3	17,4
Zinsaufwand Leasing	19,9	20,6
Sonstige Finanzaufwendungen	4,3	13,9
	<b>810,2</b>	<b>908,6</b>

Die Zinsaufwendungen betreffen hauptsächlich den Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten. In dieser Position spiegeln sich die im Vergleich höheren Zinskonditionen der Refinanzierungen der letzten zwölf Monate wider.

Die Vorfälligkeitsentschädigungen enthalten Entgelte für die außerplanmäßige Rückführung von Darlehen während der Zinsfestschreibungszeit.

Die Verschlechterung des Bewertungsergebnisses von Swaps beruht im Wesentlichen aus einer im Vergleich zum Vorjahr höheren Belastung aus Hedge Break Costs.

Das Zinsergebnis leitet sich wie folgt auf das zu klassifizierende Zinsergebnis gemäß IFRS 9 über:

in Mio. €	2023	2024
Zinserträge	227,8	87,9
Zinsaufwendungen	-810,2	-908,6
<b>Zinsergebnis</b>	<b>-582,4</b>	<b>-820,7</b>
abzüglich:		
Zinsergebnis Pensionsrückstellungen gem. IAS 19	17,5	15,7
Zinsergebnis Rückstellungen gem. IAS 37	4,5	0,9
Zinsergebnis Leasing	19,9	20,6
<b>Zu klassifizierendes Zinsergebnis</b>	<b>-540,5</b>	<b>-783,5</b>

Das gemäß IFRS 9 klassifizierte Zinsergebnis stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	2023	2024
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	227,5	87,1
Derivate erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	-3,1	-20,8
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	-764,9	-849,8
<b>Klassifiziertes Zinsergebnis</b>	<b>-540,5</b>	<b>-783,5</b>

### 20 Sonstiges Finanzergebnis

in Mio. €	2023	2024
Beteiligungsergebnis	22,1	32,2
Transaktionskosten	-3,6	-0,4
Bewertung von Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	37,9	5,1
Ergebnis aus Derivatebewertung im Zusammenhang mit Eigenkapitalinstrumenten	90,0	-107,0
Währungseffekte	1,6	-0,2
Übriges sonstiges Finanzergebnis	1,7	-0,1
	<b>149,7</b>	<b>-70,4</b>

Das Ergebnis aus Derivatebewertung im Zusammenhang mit Eigenkapitalinstrumenten resultiert aus der Folgebewertung der langfristigen Call-Optionen, die Vonovia im Zusammenhang mit dem Verkauf von zwei Minderheitsbeteiligungen am sogenannten Südewo-Portfolio sowie am

sogenannten Norddeutschland-Portfolio erhalten hat. In der Fortschreibung zum 31. Dezember 2024 spielen aktualisierte Inputs und Annahmen in Bezug auf die Geschäftspläne der zugrunde liegenden Portfolios, bereits gezahlte Dividenden, eine Veränderung des WACC, der geplante Ausübungzeitpunkt und die Gewichtung der Wahrscheinlichkeiten verschiedener Szenarien eine Rolle. Vor allem aktualisierte Annahmen zu Wahrscheinlichkeiten verschiedener Szenarien, ob und wann eine überproportionale Gewinnverteilung endet, haben zu einer erfolgswirksamen Reduzierung des Bilanzwerts zum 31. Dezember 2024 geführt.

Das Beteiligungsergebnis beinhaltet Finanzerträge aus der zeitversetzten Vereinnahmung von Gewinnen aus den Beteiligungen an der AVW GmbH & Co. KG, Hamburg, in Höhe von 19,4 Mio. € (2023: 14,4 Mio. €) sowie der G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg, in Höhe von 7,0 Mio. € (2023: 0,0 Mio. €), die jeweils im Zusammenhang mit den wohnungsnahen Dienstleistungen im Segment Value-add stehen.

Darüber hinaus sind Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen in Höhe von 5,7 Mio. € (2023: 5,8 Mio. €) enthalten.

## 21 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 ergibt 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 und zum Zeitpunkt der Transaktion nicht zu gleichen steuerpflichtigen und abzugsfähigen temporären Differenzen führen.

Aktive Steuerlatenzen werden zu jedem Bilanzstichtag auf ihre Werthaltigkeit überprüft. Ggf. 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 2023 auch für 2024 grundsätzlich der kombinierte Steuersatz aus Körperschaft- und Gewerbesteuer in Höhe von 33,1 % herangezogen. Für die in Österreich ansässigen Gesellschaften beträgt seit dem Jahr 2024 der Körperschaftsteuersatz 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. €	2023	2024
Laufende Ertragsteuern	228,8	220,9
Aperiodische laufende Ertragsteuern	16,6	0,9
Latente Steuern – temporäre Differenzen	-2.959,3	51,2
Latente Steuern – Verlustvorträge	136,8	112,6
	<b>-2.577,1</b>	<b>385,6</b>

Für das Geschäftsjahr 2024 beträgt bei den inländischen Gesellschaften der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8 % (2023: 15,8 %). Einschließlich der Gewerbesteuer von annähernd 17,3 % (2023: 17,3 %) ergibt sich für 2024 im Inland grund-

sätzlich ein Gesamtsteuersatz von 33,1 % (2023: 33,1 %). Für die in Österreich ansässigen Gesellschaften beträgt der Körperschaftsteuersatz 23,0 % (2023: 24,0 %), für die Gesellschaften in Schweden 20,6 % (2023: 20,6 %). Die 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. Da für die in den Niederlanden ansässigen Gesellschaften eine grenzüberschreitende Sitzverlegung nach Deutschland geplant und teilweise bereits umgesetzt ist, werden die temporären Differenzen dieser Gesellschaften zum 31. Dezember 2024 erstmalig auch mit Gewerbesteuer bewertet.

Für abzugsfähige temporäre Differenzen (ohne Verlustvorträge) in Höhe von 82,5 Mio. € (31. Dezember 2023: 90,9 Mio. €) wurden weder latente Körperschaftsteuern noch latente Gewerbesteuern aktiviert, da ihre künftige Nutzung nicht wahrscheinlich ist.

Zum 31. Dezember 2024 bestehen im Inland körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 3.989,4 Mio. € (31. Dezember 2023: 4.290,2 Mio. €) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 2.258,9 Mio. € (31. Dezember 2023: 2.548,3 Mio. €), für die aktive latente Steuern insoweit gebildet wurden, als ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Im Ausland bestehen zum 31. Dezember 2024 körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 313,8 Mio. € (31. Dezember 2023: 348,1 Mio. €) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 14,8 Mio. € (2023: 14,4 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 1.479,6 Mio. € (31. Dezember 2023: 1.461,5 Mio. €) wurden in der Bilanz keine latenten Steuern aktiviert; hiervon sind im Geschäftsjahr 2024 46,9 Mio. € (2023: 25,9 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 7,5 Mio. € (2023: 4,2 Mio. €). Daneben bestehen weitere unbegrenzt vortragsfähige gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von insgesamt 755,1 Mio. € (31. Dezember 2023: 728,5 Mio. €), die nicht zu aktiven latenten Steuern geführt haben. Hiervon sind 40,5 Mio. € im Geschäftsjahr 2024 neu entstanden (2023: 21,2 Mio. €), der Steuereffekt hieraus beträgt 6,8 Mio. € (2023: 3,5 Mio. €).

Die Neubewertung von aktiven latenten Steuern auf bereits im Vorjahr bestehende temporäre Differenzen und Verlustvorträge führte im Geschäftsjahr 2024 zu einem Ertrag in Höhe von 2,0 Mio. € (2023: Aufwand von 31,6 Mio. €).

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 1.910,5 Mio. € (31. Dezember 2023: 1.598,0 Mio. €) keine aktiven latenten Steuern angesetzt; hiervon sind im Berichtsjahr 403,1 Mio. € (2023: 257,3 Mio. €) neu entstanden. Der aus dem Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf den neu entstandenen Zinsvortrag resultierende Steuereffekt beträgt im Inland 129,1 Mio. € (2023: 87,6 Mio. €). In Schweden gibt es eine mit der deutschen Zinsschranke vergleichbare Regelung. Deshalb werden auch in Schweden auf Zinsvorträge in Höhe von 193,2 Mio. € (2023: 162,3 Mio. €) keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Hiervon sind im Berichtsjahr 33,4 Mio. € (2023: 33,0 Mio. €) neu entstanden. Der aus dem Nichtansatz der latenten Steuern resultierende Steuereffekt beträgt in Schweden 6,9 Mio. € (2023: 6,8 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. €	2023	2024
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-9.185,2</b>	<b>-603,4</b>
Ertragsteuersatz in %	33,1	33,1
<b>Erwarteter Steueraufwand</b>	<b>-3.044,9</b>	<b>-199,7</b>
Gewerbesteuereffekte	170,8	172,2
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	236,5	287,7
Steuerfreies Einkommen	-171,9	-9,4
Änderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen	31,6	-2,0
Nicht angesetzte neu entstandene Verlust- und Zinsvorträge sowie Nutzung von Zinsvorträgen	102,1	150,3
Aperiodische Ertragsteuern und Steuern auf Garantiedividenden	-20,2	28,5
Steuereffekt aus Impairment Geschäfts- oder Firmenwert	45,9	-
Abweichende ausländische Steuersätze	89,3	-38,7
Übrige Steuereffekte (netto)	-16,3	-3,3
<b>Effektive Ertragsteuern</b>	<b>-2.577,1</b>	<b>385,6</b>
<b>Effektiver Ertragsteuersatz in %</b>	<b>28,1</b>	<b>-63,9</b>

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt aus temporären Differenzen und ungenutzten Verlustvorträgen zusammen:

in Mio. €	31.12.2023	31.12.2024
Immaterielle Vermögenswerte	10,7	6,4
Investment Properties	76,0	69,0
Vorräte	116,3	102,2
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	5,9	2,0
Sachanlagen	8,3	6,7
Finanzielle Vermögenswerte	2,5	44,9
Sonstige Vermögenswerte	156,8	180,1
Pensionsrückstellungen	64,3	62,2
Übrige Rückstellungen	55,0	98,6
Verbindlichkeiten	268,1	143,9
Steuerliche Verlustvorträge	906,3	793,7
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>1.670,2</b>	<b>1.509,7</b>

in Mio. €	31.12.2023	31.12.2024
Immaterielle Vermögenswerte	10,6	10,9
Investment Properties	16.817,3	16.401,2
Vorräte	136,5	155,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	58,3	209,5
Sachanlagen	9,1	71,7
Finanzielle Vermögenswerte	54,5	22,7
Sonstige Vermögenswerte	135,2	114,6
Pensionsrückstellungen	0,5	0,7
Übrige Rückstellungen	15,4	19,1
Verbindlichkeiten	59,6	93,9
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>17.297,0</b>	<b>17.100,0</b>
<b>Überhang passive latente Steuern</b>	<b>17.297,0</b>	<b>15.590,3</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. €	31.12.2023	31.12.2024
Aktive latente Steuern	86,4	23,2
Passive latente Steuern	15.713,2	15.613,5
<b>Überhang passive latente Steuern</b>	<b>15.626,8</b>	<b>15.590,3</b>

Die Veränderung des Bestands latenter Steuern stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	2023	2024
<b>Überhang passive latente Steuern zum 1. Januar</b>	<b>18.572,8</b>	<b>15.626,8</b>
Latenter Steueraufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung	-2.822,5	163,8
Latente Steuern im Zusammenhang mit Erst- und Entkonsolidierungen	0,2	-
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf EK-Instrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden	-0,8	0,3
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	-10,6	1,3
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-31,5	-0,7
Bilanzielle Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden aufgebener Geschäftsbereiche	-23,2	-177,3
Direkt in der Kapitalrücklage erfasste latente Steuern auf Kapitalbeschaffungskosten für Kapitalerhöhungen	-0,3	0,1
Effekte aus der Währungsumrechnung	-6,3	-20,9
Umgliederung in Ergebnis aus Discontinued Operations	-51,3	-3,1
Sonstiges	0,3	-
<b>Überhang passive latente Steuern zum 31. Dezember</b>	<b>15.626,8</b>	<b>15.590,3</b>

Für bei Tochtergesellschaften aufgelaufene Gewinne in Höhe von 52.744,7 Mio. € (31. Dezember 2023: 50.966,9 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.

Die BEPS-Pillar-2-Regelungen wurden Ende 2023 in deutsches Recht überführt (MinStG) und sind am 1. Januar 2024 in Kraft getreten. Der Konzern fällt in den Anwendungsbereich dieser Regelungen.

Vonovia hat zum Abschlussstichtag eine Analyse durchgeführt, um die 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-Safe-Harbour-Regelungen einschlägig sind. Danach fallen alle Länder unter die CbCR-Safe-Harbour-Regelungen, sodass zum 31. Dezember 2024 keine Top-up Tax anfällt.

Vonovia wendet die verpflichtende 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 gemacht werden.

Der Konzern verfolgt aufmerksam den Fortschritt des Gesetzgebungsverfahrens in jedem Land, in dem Vonovia tätig ist.



## Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage

### 22 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 2024 die vier Geschäftssegmente **Rental**, **Value-add**, **Recurring Sales** und **Development**. Im Rahmen dieser Segmentberichterstattung wird zusätzlich das nicht steuerungsrelevante 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 separat die Aufwendungen für Betriebskosten sowie in den externen Erlösen die entsprechenden Betriebskostenerlöse ausgewiesen.

Das Management hatte sich im Zuge der strategischen Überprüfung des Segments Pflege bereits zum Geschäftsjahresende 2023 entschieden, die Geschäftsaktivitäten nicht fortzuführen und zu veräußern. Im Laufe des Jahres 2024 sowie Anfang 2025 konnten wie geplant die Objekte sowie die Pflegebetriebe erfolgreich veräußert werden. Ein kleiner Teil des ursprünglichen Pflegesegments (25 Objekte, die durch Fremde betrieben werden) mit Segmenterlösen von 23,1 Mio. € im Geschäftsjahr 2024 (2023: 23,2 Mio. €) wurde in das Segment Rental überführt.

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.

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 des Adjusted EBITDA den Beitrag der Segmente zum Unternehmenserfolg.

Das Adjusted EBITDA Total ist das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen (einschließlich der Erträge aus übrigen operativen Beteili-

gungen 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, Akquisitionenprojekte, Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaf-

fungskosten behandelt) 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.

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. - 31.12.2024</b>								
Segmenterlöse (fortgeführte Geschäftsbereiche)	3.323,5	1.359,4	441,3	896,7	6.020,9	2.211,4	-1.151,8	7.080,5
davon externe Erlöse	3.323,5	179,6	441,3	896,7	4.841,1	2.211,4	28,0	7.080,5
davon interne Erlöse		1.179,8			1.179,8		-1.179,8	-
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-383,7	-27,8	-411,5	-652,3		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			23,9		23,9	4,9		
Aufwendungen für Instandhaltung	-470,5				-470,5			
Herstellkosten Development to sell				-813,8	-813,8			
Operative Kosten	-467,3	-1.191,0	-23,9	-41,7	-1.723,9	-88,7	1.148,0	
Betriebskosten						-1.481,9		
<b>Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>	<b>2.385,7</b>	<b>168,4</b>	<b>57,6</b>	<b>13,4</b>	<b>2.625,1</b>	<b>-6,6</b>	<b>-3,8</b>	<b>2.614,7</b>
Sondereinflüsse								-241,8
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien								14,0
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen/Sonstige								5,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties								-1.559,0
Abschreibungen und Wertminderungen (gemindert um Wertaufholungen Vorjahre)								-460,1
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen								-53,8
Erträge aus übrigen Beteiligungen								-32,2
Zinserträge								87,9
Zinsaufwendungen								-908,6
Sonstiges Finanzergebnis								-70,4
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>								<b>-603,4</b>
Ertragsteuern								-385,6
<b>Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>								<b>-989,0</b>
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen								26,7
<b>Periodenergebnis</b>								<b>-962,3</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.

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
<b>01.01. - 31.12.2023</b>								
Segmenterlöse (fortgeführte Geschäftsbereiche)	3.253,4	1.224,7	319,3	353,7	5.151,1	2.001,0	-1.055,9	6.096,2
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		-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/Sonstige								5,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties								-10.651,2
Abschreibungen und Wertminderungen (gemindert um Wertaufholungen Vorjahre)								-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>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>								<b>-9.185,2</b>
Ertragsteuern								2.577,1
<b>Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>								<b>-6.608,1</b>
Periodenergebnis 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.

Die Aufwendungen für Instandhaltung beinhalten den für die Steuerung des Segments Rental relevanten Materialaufwand sowie die verrechneten Aufwendungen für intern erbrachte Handwerkerleistungen für Instandhaltung. Die operativen Kosten beinhalten im Wesentlichen Personalaufwendungen, Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, sächliche Verwaltungsaufwendungen sowie Materialaufwendungen. Gegenläufig wirken die aktivierten Eigenleistungen. 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).

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 2024 bei 241,8 Mio. € (2023: 147,9 Mio. €). Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

in Mio. €	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024
Transaktionen*	70,0	33,9
Personalbezogene Sachverhalte	35,1	170,9
Geschäftsmodelloptimierung	34,9	29,7
Forschung und Entwicklung	6,8	5,9
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	1,1	1,4
<b>Summe Sondereinflüsse</b>	<b>147,9</b>	<b>241,8</b>

\* Einschließlich im Zusammenhang mit den Akquisitionen stehender Einmalaufwendungen wie integrationsbedingter Personalmaßnahmen und anderer Folgekosten.

Der Anstieg der personalbezogenen Sachverhalte innerhalb der Sondereinflüsse resultiert aus der Neueinschätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme aus Rechtsstreitigkeiten mit einem Sozialversicherungsträger.

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. - 31.12.2024</b>						
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)					1.284,0	1.284,0
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten			-	851,8	-	851,8
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	26,1	118,5		0,8		145,4
<b>Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden</b>	<b>26,1</b>	<b>118,5</b>	<b>-</b>	<b>852,6</b>	<b>1.284,0</b>	<b>2.281,2</b>
davon zeitraumbezogen				157,8		157,8
davon zeitpunktbezogen	26,1	118,5	-	694,8	1.284,0	2.123,4
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	3.323,5	0,8		7,3		3.331,6
Umsatzerlöse aus Vermietung von Kabelnetzen (IFRS 16)		61,4				61,4
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)*					264,9	264,9
<b>Andere Umsatzerlöse</b>	<b>3.323,5</b>	<b>62,2</b>	<b>-</b>	<b>7,3</b>	<b>264,9</b>	<b>3.657,9</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>3.349,6</b>	<b>180,7</b>	<b>-</b>	<b>859,9</b>	<b>1.548,9</b>	<b>5.939,1</b>

<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 Vermietung von Kabelnetzen (IFRS 16)		-				-
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>

\* 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. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024
Deutschland	4.643,6	5.324,1	73.702,5	71.168,7
Österreich	236,6	247,2	3.148,9	3.034,1
Schweden	348,3	367,8	6.569,3	6.575,5
<b>Summe</b>	<b>5.228,5</b>	<b>5.939,1</b>	<b>83.420,7</b>	<b>80.778,3</b>

### 23 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 die 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. €	2023	2024
Auf die Anteilseigner von Vonovia entfallendes Periodenergebnis (in Mio. €)	-6.285,1	-896,0
Gewichteter Durchschnitt der Aktien (in Stück)	806.251.614	819.354.465
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €</b>	<b>-7,80</b>	<b>-1,09</b>

Zum Ende der Berichtsperiode waren keine verwässernden Finanzinstrumente im Umlauf. Das unverwässerte stimmt mit dem verwässerten Ergebnis überein.

### 24 Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024 der Vonovia SE in Höhe von 1.100.000.000,00 € einen Betrag in Höhe von 1.003.880.568,50 € auf die 822.852.925 Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2024 an die Aktionäre als Dividende, entsprechend 1,22 € je Aktie, auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 96.119.431,50 € 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 2024 hinausgehen.

## Abschnitt (D): Vermögen

### 25 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 2024	135,8	15,1	11,2	66,6	9.307,6	9.536,3
Zugänge	9,7	3,3				13,0
Abgänge	-20,6					-20,6
Stand: 31. Dezember 2024	124,9	18,4	11,2	66,6	9.307,6	9.528,7
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>						
Stand: 1. Januar 2024	109,1	10,1	10,9	66,6	7.915,9	8.112,6
Abschreibungen des Berichtsjahres	9,6	2,7	0,2			12,5
Abgänge	-20,8					-20,8
Stand: 31. Dezember 2024	97,9	12,8	11,1	66,6	7.915,9	8.104,3
<b>Buchwerte</b>						
Stand: 31. Dezember 2024	27,0	5,6	0,1	-	1.391,7	1.424,4
<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 Geschäftsbereiche	-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 Geschäftsbereiche	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 Geschäftsbereiche	-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



**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 den Vermögenswerten der aufgegebenen Geschäftsbereiche zugeordnet.

---

## **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 Gruppe von ZGE, auf der der Goodwill für interne Managementzwecke überwacht wird, ist das Segment Value-add.

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 und des Segment Value-add 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.

Der Buchwert des Geschäfts- oder Firmenwerts beträgt zum 31. Dezember 2024 1.391,7 Mio. €. Im Vergleich zum 31. Dezember 2023 hat sich der Geschäfts- oder Firmenwert nicht verändert und besteht in voller Höhe für das Segment Value-add. Im 4. Quartal 2024 wurde ein (anlassunabhängiger) Werthaltigkeitstests durchgeführt.

Für die jährliche anlassunabhängige Prüfung des Geschäfts- oder Firmenwerts zum Stichtag 31. Dezember 2024 wurde die Fünfjahresplanung des Segments Value-add für die Geschäftsjahre 2025 bis 2029 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.

Im Ergebnis des Werthaltigkeitstest wurde die Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts für die Gruppe der ZGE Value-add bestätigt. Die Werthaltigkeit wird geprüft durch Gegenüberstellung des Buchwert der ZGE Value-add mit deren Nutzungswert. Die Entwicklung des Segments Value-add ist im Wesentlichen geprägt durch die Ausweitung bestehender Geschäftsfelder (Handwerkerorganisation, Multimedia, WEG-Verwaltung, Smart-Metering, Energieservice u. a.). Demgegenüber 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 Durchschnitt der erweiterten Planung für die Planungsjahre sechs bis zehn wurden die Cashflows zur Berechnung der ewigen Rente abgeleitet.

Für die Gruppe der ZGE Value-add wurde eine konstante Wachstumsrate in Höhe von 1,5 % (31. Dezember 2023: 1,0 %) unterstellt.

Die durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten vor Steuern basieren auf dem als Drei-Monats-Durchschnitt 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

	31.12.2023	31.12.2024
Risikoloser Zinssatz in %	2,75	2,50
Marktrisikoprämie in %	7,00	6,75
Verschuldetes Beta	0,73	0,78
WACC (vor Steuern) in %	7,12	6,62

Bei einem Anstieg der Kapitalkosten würde sich folgender Wertminderungsbedarf ergeben:

	Segment Value-add
Geschäfts- oder Firmenwert 31. Dezember 2024 in Mio. €	1.391,7
Headroom in Mio. €	2.418,8
Wertminderung setzt ein bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	3,85
vollständige Wertminderung bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	23,62
Geschäfts- oder Firmenwert 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

Bei einem Rückgang der nachhaltigen Wachstumsrate um 0,5 Prozentpunkte käme es zu keiner Wertminderung im Segment Value-add.

Für das Segment Value-add hätte im Vorjahr ein Rückgang der nachhaltigen Wachstumsrate um 0,5 Prozentpunkte zu einer Wertminderung in Höhe von 115,9 Mio. € geführt.

## 26 Sachanlagen

in Mio. €	Selbst genutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Anlagen im Bau – Sachanlagen	Summe
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>					
Stand: 1. Januar 2024	273,5	188,9	575,9	17,5	1.055,8
Zugänge	0,9	12,1	84,5	87,3	184,8
Aktiviert Modernisierungskosten	2,1	-	-	6,6	8,7
Abgänge	-2,1	-33,4	-52,3	-	-87,8
Umbuchungen von Investment Properties	22,3	-	-	-	22,3
Umbuchungen nach Investment Properties	-17,1	-	-	-	-17,1
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	-	6,6	-	-	6,6
Sonstige Umbuchungen	-	22,8	2,9	-19,3	6,4
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-	0,1	-0,4	-	-0,3
Stand: 31. Dezember 2024	279,6	197,1	610,6	92,1	1.179,4
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>					
Stand: 1. Januar 2024	36,0	81,8	282,9	-	400,7
Abschreibungen des Berichtsjahres	3,9	16,5	79,8	-	100,2
Wertminderungen	5,6	0,2	0,3	-	6,1
Wertaufholungen	-1,6	-	-	-	-1,6
Abgänge	-2,0	-29,7	-43,2	-	-74,9
Sonstige Umbuchungen	-0,1	4,1	1,2	-	5,2
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-	0,1	-0,2	-	-0,1
Stand: 31. Dezember 2024	41,8	73,0	320,8	-	435,6
<b>Buchwerte</b>					
Stand: 31. Dezember 2024	237,8	124,1	289,8	92,1	743,8
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>					
Stand: 1. Januar 2023	283,8	171,1	573,2	-	1.028,1
Zugänge	1,9	7,3	90,9	17,5	117,6
Aktiviert 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 aufgegebene Geschäftsbereiche	0,0	-9,9	-41,5	-	-51,4
Stand: 31. Dezember 2023	273,5	188,9	575,9	17,5	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 aufgegebene 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 aufgegebene Geschäftsbereiche	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	107,1	293,0	17,5	655,1

## 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 Anlagen im Bau – Sachanlagen betreffen Photovoltaik-Anlagen, die zwar montiert, aber noch nicht betriebsbereit bzw. noch nicht an das Stromnetz angeschlossen sind und die jetzt separat ausgewiesen werden.

Die Buchwerte der selbst genutzten Immobilien zum 31. Dezember 2024 sind in Höhe von 98,0 Mio. € (31. Dezember 2023: 92,0 Mio. €) durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belastet.

## 27 Investment Properties

in Mio. €

<b>Stand: 1. Januar 2024</b>	<b>81.120,3</b>
Zugänge	233,1
Aktivierte Modernisierungskosten	767,2
Erhaltene Zuschüsse	-7,2
Umbuchungen nach Sachanlagen	-22,3
Umbuchungen von Sachanlagen	17,1
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	197,8
Umbuchungen von Immobilienvorräten	10,2
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-1.941,6
Abgänge	-313,7
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-1.559,0
Wertminderungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties	-2,0
Wertaufholungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties	7,4
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	42,8
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-207,0
<b>Stand: 31. Dezember 2024</b>	<b>78.343,1</b>
<b>Stand: 1. Januar 2023</b>	<b>92.300,1</b>
Zugänge	228,7
Aktivierte 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 Immobilienvorräten	649,8
Umbuchungen zu Immobilienvorräten	-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>

## 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 Mietnahmen 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 miteinbezogen. 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 2024 sind 426,0 Mio. € (31. Dezember 2023: 304,1 Mio. €) Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten enthalten, die zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet sind, da sich ihr Fair Value nicht fortwährend verlässlich ermitteln lässt. In der Berichtsperiode erfolgten Zugänge in Höhe von 80,8 Mio. € (2023: 93,3 Mio. €), Abgänge in Höhe von 12,3 Mio. € (2023: 3,1 Mio. €) und Umbuchungen inklusive Wertveränderungen aus Währungsumrechnung in Höhe von 48,0 Mio. € (2023: -280,9 Mio. €). Ebenfalls erfolgten Wertberichtigungen dieser Projektentwicklungen in Höhe von 2,0 Mio. € (2023: 68,4 Mio. €) und Wertaufholungen in Höhe von 7,4 Mio. € (2023: - Mio. €) Die Wertminderungen wurden innerhalb der Linie Abschreibungen und Wertminderungen und die Wertaufholungen innerhalb der Linie Sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen. Im Vorjahr erfolgten vor Umwidmung Fair-Value-Anpassungen in Höhe von -40,3 Mio. €.

Die Zugänge im Berichtsjahr 2024 enthalten 224,5 Mio. € (2023: 291,2 Mio. €) Herstellungskosten für Neubauaktivitäten.

Die Summe der Investment Properties zum 31. Dezember 2024 umfasst Nutzungsrechte aus bilanzierten Erbbaurechts- und Zwischenvermietverträgen in Höhe von 1.600,5 Mio. € (31. Dezember 2023: 1.798,5 Mio. €). Wir verweisen hierfür auch auf das Kapitel → [\[E42\] Leasingverhältnisse](#).

Der Großteil entfällt mit 1.600,0 Mio. € auf Nutzungsrechte aus Erbbaurechten (31. Dezember 2023: 1.798,0 Mio. €). Darin enthalten sind 115,4 Mio. € (31. Dezember 2023: 124,1 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 → [\[E40\] Originäre finanzielle Verbindlichkeiten](#).

### Direkt zuzurechnende betriebliche Aufwendungen

Die Mieteinnahmen aus den Investment Properties beliefen sich im Geschäftsjahr auf 3.331,5 Mio. € (2023: 3.259,6 Mio. €). Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr 546,8 Mio. € (2023: 395,3 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. €	31.12.2023	31.12.2024
<b>Summe der Mindestleasingzahlungen</b>	<b>167,4</b>	<b>123,7</b>
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	49,0	28,4
Fälligkeit innerhalb des zweiten Jahres	39,0	20,0
Fälligkeit innerhalb des dritten Jahres	28,0	15,3
Fälligkeit innerhalb des vierten Jahres	21,1	12,3
Fälligkeit innerhalb des fünften Jahres	16,5	10,1
Fälligkeit nach dem fünften Jahr	13,8	37,6

### 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 Zahlungszuflüsse und Zahlungsabflüsse einer Immobilie über einen Detailzeitraum von zehn 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 Zahlungszuflüsse 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 Vertriebslerlöse 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 Vertriebslerlöse in Österreich werden anhand von historischen Verkaufspreisen sowie aus Marktdaten (u. a. WKÖ, EHL) abgeleitet.

Auf der Seite der Zahlungsabflüsse 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 Zahlungsabflüsse 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 Zahlungsabflüsse 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 10-jährigen 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, Erbbaurecht und Voll- bzw. Teileigentum.

Im Portfolio von Vonovia befinden sich auch Projektentwicklungen, Flächen mit Baupotenzialen im Bestand und Grundstücke mit vergebenen Erbbaurechten 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 Erbbaurechte 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 Erbbaurechtsverträgen werden zum Marktwert bilanziert. Der Marktwert der Erbbaurechtsverträge entspricht dem Barwert der marktüblichen Erbbauzinszahlungen bis zum Laufzeitende des Erbbaurechts. 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.

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 Erbbaurechten und Pflegeeinrichtungen belief sich zum 31. Dezember 2024 auf 81.971,4 Mio. € (31. Dezember 2023: 83.927,7 Mio. €). Dies entspricht für das Immobilienportfolio einer Nettoanfangsrendite in Höhe von 3,0 % (Gesamtbestand inklusive Schweden und Österreich; 31. Dezember 2023: 2,8 %). Für Deutschland resultiert daraus für den Bestand ein Ist-Mieten-Multiplikator von 24,1 (31. Dezember 2023: 25,1) und ein Marktwert pro m<sup>2</sup> in Höhe von 2.278 € (31. Dezember 2023: 2.297 €). Ist-Mieten-Multiplikator und Marktwert liegen für den Bestand Schweden bei 17,5 und 2.094 € pro m<sup>2</sup> (31. Dezember 2023: 17,9 und 2.088 € pro m<sup>2</sup>), für Österreich bei 21,4 und 1.606 € pro m<sup>2</sup> (31. Dezember 2023: 22,5 und 1.612 € pro m<sup>2</sup>). Die Nettokaltmieten sowie weitere maßgebliche und bewertungsrelevante Bestandskennzahlen unseres Portfolios weisen wir im Kapitel Portfoliostruktur des Lageberichts aufgegliedert je Regionalmarkt aus.

Das Immobilienportfolio von Vonovia wurde zusätzlich zur internen Bewertung auch durch die unabhängigen Gutachter CBRE GmbH 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.



Die wesentlichen Bewertungsparameter der Investment Properties (Level 3) im Wohnimmobilienportfolio stellen sich zum 31. Dezember 2024 nach regionalen Märkten wie folgt dar:

Regionalmarkt	Bewertungsergebnisse*		
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)	davon übrige Vermögens- arten (in Mio. €)
<b>31.12.2024</b>			
Berlin	23.446,4	22.577,3	869,1
Rhein-Main-Gebiet	6.436,5	6.181,7	254,8
Südliches Ruhrgebiet	5.096,0	5.080,6	15,4
Rheinland	5.001,7	4.981,7	20,0
Dresden	4.899,8	4.657,1	242,6
Hamburg	3.204,4	3.099,2	105,2
Hannover	2.799,7	2.796,2	3,5
Kiel	2.673,9	2.665,9	7,9
München	2.623,7	2.610,8	13,0
Stuttgart	2.215,7	2.212,2	3,5
Nördliches Ruhrgebiet	1.987,7	1.975,8	11,9
Leipzig	1.928,3	1.925,1	3,2
Bremen	1.399,6	1.382,8	16,7
Westfalen	1.106,1	1.104,6	1,5
Freiburg	730,3	727,4	3,0
Sonstige strategische Standorte	3.270,5	3.259,5	11,0
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>68.820,3</b>	<b>67.237,9</b>	<b>1.582,4</b>
Non-Strategic Standorte**	610,8	581,4	29,4
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>69.431,1</b>	<b>67.819,3</b>	<b>1.611,9</b>
Vonovia Schweden***	6.418,2	6.418,2	0,0
Vonovia Österreich***	2.671,4	2.632,9	38,5

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 3.450,7 Mio. € für Development, Pflege und Betreutes Wohnen (aufgegebene Geschäftsbereiche), unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 1.024,0 Mio. € Investment Properties. In der Bilanzposition Investment Properties ist darüber hinaus der Barwert i. Z. m. Auszahlungen für Nutzungsrechte i. H. v. 448,7 Mio. € enthalten.

\*\* Verkehrswerte inklusive Pflege und Betreutes Wohnen i. H. v. 287,2 Mio. €.

\*\*\* 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)	Instandhaltung- 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
	322	17,28	9,19	2,3%	0,5%	5,1%	3,0%
	347	16,77	10,70	2,2%	1,2%	5,3%	3,3%
	342	14,97	8,06	1,9%	2,4%	5,0%	3,4%
	343	16,42	9,42	2,1%	1,5%	5,3%	3,4%
	309	16,43	7,40	2,0%	1,8%	5,1%	3,3%
	332	16,46	9,68	2,1%	1,1%	5,1%	3,2%
	331	16,36	8,43	2,0%	1,7%	5,3%	3,6%
	334	17,30	8,93	2,1%	1,5%	5,7%	3,9%
	333	16,97	13,72	2,3%	0,5%	5,3%	3,3%
	349	17,35	10,22	2,1%	1,1%	5,3%	3,4%
	343	15,50	7,15	1,7%	3,0%	5,4%	4,1%
	326	17,13	7,49	2,0%	2,1%	5,0%	3,3%
	339	15,40	7,95	2,0%	1,8%	5,2%	3,4%
	339	15,29	8,32	2,1%	1,7%	5,6%	3,8%
	346	17,27	9,69	2,1%	0,7%	5,0%	3,1%
	339	16,49	8,41	2,0%	2,4%	5,4%	3,7%
	<b>331</b>	<b>16,58</b>	<b>8,92</b>	<b>2,1%</b>	<b>1,4%</b>	<b>5,2%</b>	<b>3,3%</b>
	362	17,86	8,60	2,0%	2,2%	6,1%	4,2%
	<b>332</b>	<b>16,59</b>	<b>8,92</b>	<b>2,1%</b>	<b>1,4%</b>	<b>5,2%</b>	<b>3,3%</b>
	386	13,34	10,49	2,1%	2,0%	6,2%	4,1%
	n.a.	21,90	6,50	1,7%	2,4%	6,2%	n.a.

Regionalmarkt	Bewertungsergebnisse*		
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)	davon übrige Vermögens- arten (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 exkl. 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.

Der Ansatz der Inflationsrate im Bewertungsverfahren beträgt 2,0 % (31. Dezember 2023: 2,0 %). Für das österreichische Portfolio wurde für 48,4 % (31. Dezember 2023: 48,9 %) des Bestands ein Verkaufsszenario mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 2.414 € pro m<sup>2</sup> (31. Dezember 2023: 2.426 € pro m<sup>2</sup>) angenommen.

Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties belief sich im Geschäftsjahr 2024 auf -1.559,0 Mio. € (31. Dezember 2023: -10.651,2 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.

### Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)

	Verwaltungskosten Wohnen (in € pro Mietinheit/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.

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.

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>31.12.2024</b>			
Berlin	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,7/-4,8
Rhein-Main-Gebiet	0,5/-0,5	1,5/-1,5	3,4/-3,5
Südliches Ruhrgebiet	0,9/-0,9	2,4/-2,4	5,4/-5,4
Rheinland	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,1/-4,2
Dresden	0,8/-0,8	2,5/-2,5	5,5/-5,5
Hamburg	0,6/-0,6	1,8/-1,8	4,1/-4,3
Hannover	0,8/-0,8	2,2/-2,2	4,6/-4,7
Kiel	0,8/-0,8	2,2/-2,2	4,2/-4,4
München	0,4/-0,4	1,2/-1,2	3,1/-3,2
Stuttgart	0,6/-0,6	1,7/-1,7	3,6/-3,7
Nördliches Ruhrgebiet	1,1/-1,1	3,0/-3,0	5,6/-5,6
Leipzig	0,8/-0,8	2,6/-2,6	5,8/-5,9
Bremen	0,9/-0,9	2,4/-2,3	5,5/-5,4
Westfalen	0,8/-0,7	2,2/-2,2	4,5/-4,6
Freiburg	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,2/-4,3
Sonstige strategische Standorte	0,8/-0,8	2,3/-2,3	4,5/-4,6
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>0,7/-0,7</b>	<b>2,0/-2,0</b>	<b>4,6/-4,7</b>
Non-Strategic Standorte	0,6/-0,7	2,1/-2,1	3,8/-3,9
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>0,7/-0,7</b>	<b>2,0/-2,0</b>	<b>4,6/-4,7</b>
Vonovia Schweden*	0,6/-0,6	1,5/-1,5	4,2/-4,4
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	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
	-2,4/2,3	-8,1/9,5	0,7/-1,8	9,5/-8,0
	-2,3/2,3	-6,8/7,8	1,1/-1,6	8,2/-7,0
	-2,7/2,6	-7,7/8,9	2,0/-2,1	8,3/-7,1
	-2,4/2,4	-7,1/8,2	1,7/-1,7	8,2/-7,1
	-2,6/2,6	-7,5/8,7	1,9/-1,9	8,4/-7,2
	-2,4/2,4	-7,4/8,6	1,2/-1,7	8,8/-7,5
	-2,5/2,5	-7,1/8,2	1,9/-1,9	7,9/-6,8
	-2,6/2,5	-6,6/7,4	1,9/-1,9	7,1/-6,3
	-2,1/2,1	-7,0/8,1	0,7/-1,5	8,9/-7,6
	-2,4/2,4	-6,8/7,8	1,4/-1,7	8,0/-6,9
	-2,8/2,8	-6,7/7,6	2,3/-2,3	6,6/-5,9
	-2,6/2,5	-7,8/9,0	2,0/-2,0	8,6/-7,4
	-2,5/2,5	-7,5/8,8	2,0/-2,0	8,3/-7,1
	-2,5/2,4	-6,7/7,7	1,8/-1,9	7,3/-6,4
	-2,4/2,4	-7,5/8,8	1,0/-1,7	8,9/-7,5
	-2,6/2,5	-6,8/7,8	1,8/-1,9	7,4/-6,5
	<b>-2,4/2,4</b>	<b>-7,5/8,6</b>	<b>1,3/-1,8</b>	<b>8,6/-7,3</b>
	-2,2/2,3	-5,9/6,8	1,7/-1,7	7,0/-6,2
	<b>-2,4/2,4</b>	<b>-7,5/8,6</b>	<b>1,3/-1,8</b>	<b>8,6/-7,3</b>
	-2,7/2,8	-7,4/8,6	0,6/-1,1	6,9/-6,1
	-0,4/0,4	-0,9/1,0	0,9/-0,9	4,0/-3,6

	Wertänderung in % bei geänderten Parametern		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/Inflation
	-10%/10 %	-10%/10 %	-0,5 %/+0,5 %-Punkte
Regionalmarkt			
<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.

### 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
-2,4/2,4	-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

## 28 Finanzielle Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2023		31.12.2024	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Derivate	906,2	4,5	781,6	6,5
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	149,5	664,8	-	522,0
Übrige Beteiligungen	317,3	-	267,2	-
Sonstige Ausleihungen	21,6	18,1	5,8	-
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	38,0	-	49,7	-
Forderungen aus Finanzierungsleasing	13,4	2,3	66,0	11,1
Nicht konsolidierte verbundene Unternehmen	4,4	-	4,4	-
Wertpapiere	5,9	318,1	6,4	327,2
	<b>1.456,3</b>	<b>1.007,8</b>	<b>1.181,1</b>	<b>866,8</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 der 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 umgliedert.

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte entsprechen zum Stichtag dem maximalen Ausfallrisiko.

Aufgrund der Folgebewertung der Call-Optionen, die Vonovia im Zusammenhang mit dem Verkauf von zwei Minderheitsbeteiligungen am sogenannten Südewo-Portfolio in Baden-Württemberg sowie am sogenannten Norddeutschland-Portfolio erhalten hat, ist der Bilanzwert zum 31. Dezember 2024 um 107,0 Mio. € auf 731,0 Mio. € gesunken (31. Dezember 2023: 838,0 Mio. €). In der Fortschreibung zum 31. Dezember 2024 spielen aktualisierte Inputs und Annahmen in Bezug auf die Geschäftspläne der zugrunde liegenden Portfolios, bereits gezahlte Dividenden, eine Veränderung des WACC, der geplante Ausübungszeitpunkt und die Gewichtung der Wahrscheinlichkeiten verschiedener Szenarien eine Rolle. Vor allem aktualisierte Annahmen

zu Wahrscheinlichkeiten verschiedener Szenarien, ob und wann eine überproportionale Gewinnverteilung endet, haben zu einer Reduzierung des Bilanzwerts zum 31. Dezember 2024 geführt. Im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse wurde für die Call-Optionen der WACC um +0,5 %/-0,5 % verändert, was eine erfolgswirksame Eigenkapitalveränderung von -89,0 Mio. €/+108,0 Mio. € (31. Dezember 2023: -97,0 Mio. €/+114,0 Mio. €) zur Folge hätte.

Des Weiteren werden unter den langfristigen Derivaten positive Marktwerte aus Zinsderivaten in Höhe von 50,6 Mio. € (31. Dezember 2023: 68,2 Mio. €) ausgewiesen.

Die Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen betreffen ausschließlich Darlehensforderungen mit einem Nominal zum Jahresende von 836,1 Mio. € (31. Dezember 2023: 834,4 Mio. €), die nach Berücksichtigung des Expected Credit Loss gegenüber der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe in Höhe von 476,8 Mio. € (31. Dezember 2023: 814,3 Mio. €) ausgewiesen wurden. Von diesen Darlehen sind 476,8 Mio. € (31. Dezember 2023: 664,8 Mio. €) als kurzfristig und keine (31. Dezember 2023: 149,5 Mio. €) als langfristig klassifiziert. Die Darlehen wurden zu marktüblichen Konditionen gewährt.

Im laufenden Geschäftsjahr sind Ausleihungen in Höhe von 55,0 Mio. € (31. Dezember 2023: 534,3 Mio.) neu vergeben worden. Gegenläufig wirkt die Rückzahlung von Ausleihungen in Höhe von 90,1 Mio. € (31. Dezember 2023: 534,3 Mio. €).

Im Berichtsjahr wurden durch Vonovia Kaufverträge sowohl zum Erwerb von Baugrundstücken als auch zum selektiven Erwerb von Bewirtschaftungseinheiten mit der QUARTERBACK Immobilien AG geschlossen. Im Zuge der Transaktionen werden Darlehensforderungen bei Vollzug der Transaktion im Geschäftsjahr 2025 als Kaufpreisbestandteil verrechnet. Die nach dem Vollzug der Transaktionen ausstehenden Forderungen bedurften einer neuen Einschätzung. Dies führte zu einer Erhöhung des Expected Credit Loss in Höhe von 276,7 Mio. € (2023: - Mio. €). Insgesamt beläuft sich die Wertminderung unter Berücksichtigung des Expected Credit Loss der Vorjahre auf 296,8 Mio. €.

Vonovia geht des Weiteren davon aus, dass die Forderungsbestände gegen die QUARTERBACK-Objektgesellschaften nicht vollständig werthaltig sind, und hat eine entsprechende Wertberichtigung in Höhe von 43,2 Mio. € (2023: - Mio. €) innerhalb des Geschäftsjahres 2024 vorgenommen. Daneben wurden die Nominalbeträge der Darlehen zum Jahresende aufgrund der Kapitalisierung von Zinsansprüchen um 15,8 Mio. € (31. Dezember 2023: 21,4 Mio. €) erhöht.

Im Rahmen der Einschätzung der Werthaltigkeit des Darlehens an die QUARTERBACK New Energy Holding GmbH mit einem Nominal zum Jahresende von 90,0 Mio. € (31. Dezember 2023: - Mio. €) wurde ein Expected Credit Loss in Höhe von 45,0 Mio. € (2023: - Mio. €) erfasst.

Darüber hinaus wurden Ausleihungen an übrige Beteiligungen in Höhe von 10,3 Mio. € (2023: 12,0 Mio. €) wertberichtigt.

Die übrigen Beteiligungen beinhalten in Höhe von 190,2 Mio. € (31. Dezember 2023: 165,9 Mio. €) Anteile an der Vesteda. Der Anstieg resultiert aus der Fair-Value-Änderung der Anteile, die gemäß IFRS 9 erfolgsneutral erfolgt.

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 belaufen sich am Bilanzstichtag auf 77,1 Mio. € (31. Dezember 2023: 15,7 Mio. €) und resultieren aus der Verpachtung von Breitbandkabelnetzen (Coaxial-Netze).

Mit Wirkung zum 1. Juli 2024 hat Vonovia weitere Coaxial-Netze langfristig verpachtet. Der daraus resultierende Veräußerungsgewinn beläuft sich im Berichtsjahr auf 58,0 Mio. €. Aus der Aufzinsung der Leasingforderungen wurden Zinserträge in Höhe von 1,2 Mio. € (2023: 0,7 Mio. €) realisiert. Ferner konnten 5,9 Mio. € (2023: 1,4 Mio. €) aus einer variablen Umsatzbeteiligung vereinnahmt werden.

Die Fälligkeitsstruktur der Forderungen stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	31.12.2023	31.12.2024
Nominaler Wert der ausstehenden Leasingzahlungen	17,2	89,1
davon fällig innerhalb eines Jahres	2,6	13,4
davon fällig zwischen 1 und 2 Jahren	2,2	9,9
davon fällig zwischen 2 und 3 Jahren	2,2	9,2
davon fällig zwischen 3 und 4 Jahren	2,1	8,9
davon fällig zwischen 4 und 5 Jahren	2,1	8,8
davon fällig nach mehr als 5 Jahren	6,0	38,9
Zuzüglich nicht garantierter Restwerte	0,2	-
Abzüglich noch nicht realisierter Finanzerträge	-1,7	-12,0
<b>Barwert der ausstehenden Leasingzahlungen</b>	<b>15,7</b>	<b>77,1</b>

In Höhe von 334,0 Mio. € (31. Dezember 2023: 323,9 Mio. €) unterliegen die Wertpapiere Verfügungsbeschränkungen.

## 29 Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

Vonovia ist am Stichtag an 17 Gemeinschafts- und 14 assoziierten Unternehmen beteiligt (31. Dezember 2023: 17 Gemeinschafts- und elf assoziierte Unternehmen).

### Gropyus AG

Die Anteile an der Gropyus AG wurden umklassifiziert in die nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen. Diese Umklassifizierung ergab sich aus dem Anstieg der Anteile von 18,9% auf 20,5% und der Wahl von Daniel Riedl zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats der Gropyus AG in der Aufsichtsratssitzung vom 26. April 2024. Vor der Umklassifizierung wurden die Anteile gemäß IFRS 9 neu bewertet. Die Fair-Value-Änderung wurde erfolgsneutral ausgewiesen. In der Folge wurde die Beteiligung zum 30. Juni 2024 mit ihrem Buchwert von 82,7 Mio. € als eine nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlage klassifiziert.

Durch Anteilskäufe und die Teilnahme an einer Kapitalerhöhung im 3. Quartal 2024 ist die Beteiligungsquote an der Gropyus AG von 20,5% auf 23,9% gestiegen.

Aus der at-equity-Fortschreibung der Beteiligung an der Gropyus AG ergibt sich seit Einbezug der Gropyus als at-equity-Unternehmen ein positives Ergebnis in Höhe von 1,1 Mio. € (2023: - Mio. €). Zum 31. Dezember 2024 erfolgte ein anlassbezogener Werthaltigkeitstest der Beteiligung an der Gropyus AG. Es ergaben sich keine Wertminderungen.

Die folgende Tabelle stellt die Finanzinformationen der Gropyus AG zum 31. Dezember 2024 dar.

in Mio. €	30.06.2024 Gropyus AG	31.12.2024 Gropyus AG
Langfristige Vermögenswerte	68,8	77,7
Kurzfristige Vermögenswerte		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	6,6	14,4
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	35,2	38,8
Summe kurzfristige Vermögenswerte	41,8	53,2
Langfristige Schulden	7,9	7,9
Kurzfristige Schulden	65,8	56,2
<b>Nettovermögen (100 %)</b>	<b>36,8</b>	<b>66,8</b>
Anteil des Konzerns in %	20,5 %	23,9 %
Anteil des Konzerns am Reinvermögen	7,5	16,0
Konzernanpassungen	75,2	94,8
<b>Buchwert der Unternehmensanteile</b>	<b>82,7</b>	<b>110,8</b>
Umsatzerlöse	1,4	22,8
Zinserträge	0,3	0,6
Abschreibungen und Wertminderungen	-1,4	-2,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6,7	-37,3
Zinsaufwendungen	-0,8	-2,2
<b>Ergebnis aus den fortgeführten Geschäftsbereichen (100%) und Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr</b>	<b>-25,0</b>	<b>-49,8</b>

### Mosaik Fonds

Vonovia hat im August 2024 elf Developmentprojekte für 489,0 Mio. € an einen von der HIH Invest aufgelegten Fonds, die Projekt Mosaik GmbH & Co. KG, veräußert. Hiervon hat bis zum 31. Dezember 2024 ein Übergang für sechs Objekte mit einem Kaufpreis in Höhe von 302,2 Mio. € stattgefunden. Zusätzlich wurden weitere Projektentwicklungen der QUARTERBACK Immobilien AG für 141,7 Mio. € an den Fonds verkauft. Für Objekte in Höhe von 28,0 Mio. hat der Übergang zum 31. Dezember 2024 bereits stattgefunden.

Im Oktober 2024 konnte Vonovia weitere zehn Developmentprojekte für 515,9 Mio. € an einen weiteren von der HIH Invest aufgelegten Fonds, die Projekt Mosaik II GmbH & Co. KG, veräußern. Hier kam es zum 31. Dezember 2024 zu einem Übergang von Objekten in Höhe von 69,6 Mio. €.

Vonovia ist jeweils mit 49,2 % an den Fonds beteiligt. Im Konzernergebnis wurden im Rahmen des Verkaufs Zwischengewinne in Höhe von 4,2 Mio. € aus der Veräußerung von Immobilienvorräten herausgerechnet.

Der Ergebnisbeitrag der Fonds zum Vonovia Konzernergebnis betrug im Geschäftsjahr 2024 0,0 Mio. €.

Die folgende Tabelle stellt die Finanzinformationen der Projekt Mosaik GmbH & Co. KG und Projekt Mosaik II GmbH & Co. KG dar:

in Mio. €	31.12.2024 Projekt Mosaik GmbH & Co. KG	31.12.2024 Projekt Mosaik II GmbH & Co. KG
Kurzfristige Vermögenswerte	404,9	79,8
Langfristige Schulden	174,9	30,6
Kurzfristige Schulden	10,2	1,8
<b>Nettovermögen (100%)</b>	<b>219,8</b>	<b>47,4</b>
Anteil des Konzerns in %	49,2%	49,2%
Anteil des Konzerns am Reinvermögen	108,1	23,3
Konzernanpassungen	-4,5	0,4
<b>Buchwert der Unternehmensanteile</b>	<b>103,6</b>	<b>23,7</b>
Zinserträge	0,4	0,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-0,1	-0,1
Zinsaufwendungen	0,0	0,0
<b>Ergebnis aus den fortgeführten Geschäftsbereichen (100 %) und Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr</b>	<b>0,3</b>	<b>0,0</b>

### QUARTERBACK-Gruppe

Vonovia hält weiterhin 40 % an der nicht börsennotierten QUARTERBACK Immobilien AG mit Geschäftssitz in Leipzig. Die QUARTERBACK Immobilien AG ist ein deutschlandweit agierender Projektentwickler mit Schwerpunkt im mitteldeutschen Raum.

Der bisher innerhalb der QUARTERBACK Immobilien AG geführte Geschäftsbereich der neuen Energie wurde zum 6. Juli 2024 mit Verkauf an die Schwestergesellschaft QUARTERBACK New Energy Holding GmbH aus der Konzernstruktur ausgegliedert und firmiert künftig unter dem Namen QUARTERBACK New Energy Holding GmbH als eigenständige Schwestergesellschaft der QUARTERBACK Immobilien AG.

Vonovia hatte im Vorfeld über ihr 100%-iges Tochterunternehmen Larry II Targetco GmbH, Berlin, 40 % der Anteile an der QUARTERBACK New Energy Holding GmbH mit Geschäftssitz in Leipzig erworben. Damit entsprechen die Anteilsverhältnisse an der QUARTERBACK New Energy Holding GmbH denen der QUARTERBACK Immobilien AG.

Der Wert für den erstmaligen Ansatz der Beteiligung an der QUARTERBACK New Energy Holding GmbH beträgt 0,1 Mio. €. Im Rahmen des vereinbarten Gesellschafterdarlehens von bis zu 100,0 Mio. € wurden bis zum 31. Dezember 2024 90,0 Mio. € ausgezahlt, weitere 4,0 Mio. € wurden als Kapitaleinlage in die Gesellschaft eingelegt.

Im Rahmen der Einschätzung der Werthaltigkeit des Darlehens wurde ein Expected Credit Loss in Höhe von 45,0 Mio. € erfasst.

Weiterhin ist Vonovia an elf (31. Dezember 2023: 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 und der QUARTERBACK

New Energy Holding wurde auf Basis der bis zum Aufstellungszeitpunkt verfügbaren Finanzinformation zum 31. Dezember 2024 vorgenommen.

in Mio. €	31.12.2023 QUARTERBACK Immobilien AG	31.12.2024 QUARTERBACK Immobilien AG	30.09.2024 QUARTERBACK New Energy Holding GmbH	31.12.2024 QUARTERBACK New Energy Holding GmbH	31.12.2023 QUARTERBACK- Objektgesellschaften	31.12.2024 QUARTERBACK- Objektgesellschaften
Langfristige Vermögenswerte	752,3	235,1	61,7	70,0	235,0	20,8
Kurzfristige Vermögenswerte						
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	90,1	86,2	12,9	7,3	16,1	9,4
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.494,5	1.855,3	82,2	139,0	480,3	660,9
Summe kurzfristige Vermögenswerte	1.584,6	1.941,5	95,1	146,3	496,4	670,3
Langfristige Schulden	595,7	371,1	74,2	69,7	139,1	102,5
Kurzfristige Schulden	1.537,1	1.746,6	148,5	146,5	409,0	462,8
Nicht beherrschende Anteile	39,5	36,0	-1,0	-	10,9	9,8
<b>Nettovermögen</b>	<b>164,6</b>	<b>22,9</b>	<b>-64,9</b>	<b>0,1</b>	<b>172,3</b>	<b>116,0</b>
Anteil des Konzerns in %	40 %	40 %	40 %	40 %	44 % bis 50 %	44 % bis 50 %
Anteil des Konzerns am Reinvermögen	65,8	9,2	-26,0	0,0	79,9	52,8
Konzernanpassungen	-51,3	-9,2	26,1	0,0	7,7	4,1
<b>Buchwert der Unternehmensanteile</b>	<b>14,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>87,6</b>	<b>56,9</b>
Umsatzerlöse	427,5	493,2	1,2	2,3	101,6	76,2
Bestandsveränderungen	94,5	-56,1	64,8	70,0	6,9	-9,2
Zinserträge	6,0	5,7	0,1	0,1	7,8	5,7
Abschreibungen und Wertminderungen	-6,1	-5,6	-0,2	-0,5	-0,2	-0,1
Zinsaufwendungen	-101,6	-121,1	-4,0	-8,2	-28,6	-32,5
Ertragsteuern	37,9	4,5	-0,7	-1,1	6,6	5,1
<b>Ergebnis aus den fortgeführten Geschäftsbereichen (100%) und Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr</b>	<b>-147,4</b>	<b>-154,6</b>	<b>-2,8</b>	<b>-10,6</b>	<b>-58,6</b>	<b>-56,3</b>

Aus der at-equity-Fortschreibung der dargestellten Beteiligungen an der QUARTERBACK-Gruppe ergibt sich per 31. Dezember 2024 ein negatives Ergebnis in Höhe von -49,3 Mio. € (2023: -73,2 Mio. €). Der nicht angesetzte Teil des Verlusts für die Berichtsperiode beträgt 47,3 Mio. € (2023: - Mio. €).

Im Geschäftsjahr 2024 wurden durch Vonovia Kaufverträge zum Erwerb von Baugrundstücken von der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe geschlossen. In dem Zusammenhang wurden ebenfalls selektiv Kaufverträge zum Erwerb von

Bewirtschaftungseinheiten von der QUARTERBACK Immobilien AG geschlossen. Das Gesamtvolumen der im Jahr 2024 geschlossenen Kaufverträge beträgt rund 1,3 Mrd. €. Der Vollzug der Transaktionen soll im 1. Halbjahr 2025 erfolgen.

Für die 1. Jahreshälfte 2025 sind weitere Transaktionen im Rahmen des Erwerbs von Baugrundstücken der QUARTERBACK-Objektgesellschaften geplant. Das Gesamtvolumen der weiteren geplanten Kaufverträge beträgt rund 0,2 Mrd. €.

Die in den finanziellen Vermögenswerten enthaltenen Darlehensforderungen gegenüber der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe sowie der QUARTERBACK-Objektgesellschaften werden im Zuge der Transaktionen mit den ausstehenden Kaufpreisbestandteilen verrechnet.

Vonovia geht davon aus, dass die nach Vollzug der Transaktionen ausstehenden Forderungsbestände gegenüber der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe nicht werthaltig sind, und hat eine entsprechende Wertberichtigung in Höhe von kumuliert 296,8 Mio. € (davon 276,7 Mio. € im Geschäftsjahr 2024) auf den Forderungsbestand vorgenommen.

Darüber hinaus sind vereinnahmte Zinserträge im Geschäftsjahr 2024 vollständig wertberichtigt worden. Die auf diese Zinserträge entfallende Wertberichtigung ist gegen den Zinsertrag saldiert dargestellt.

Vonovia geht des Weiteren davon aus, dass Forderungsbestände gegen die QUARTERBACK-Objektgesellschaften nicht werthaltig sind, und hat eine entsprechende Wertberichtigung in Höhe von 43,2 Mio. € innerhalb des Geschäftsjahres 2024 vorgenommen.

Die weitere Wertberichtigung auf Darlehensforderungen wird in der Linie Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

### Übrige At-Equity Beteiligungen

Zusätzlich zu diesen Beteiligungen hält Vonovia Anteile an 15 (31. Dezember 2023: 16) weiteren Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden und derzeit von untergeordneter Bedeutung sind; notierte Marktpreise liegen nicht vor.

Für diese Unternehmen erfolgte, sofern entsprechende Finanzinformationen vorliegend waren, eine Fortschreibung der Anteile.

Die nachstehende Tabelle gliedert in aggregierter Form den Buchwert und den Anteil am Gewinn und sonstigen Ergebnis dieser Unternehmen auf:

in Mio. €	31.12.2023	31.12.2024
Buchwert der Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	55,8	49,3
Anteil des Konzerns am Ergebnis der nicht wesentlichen at-equity einbezogenen Gesellschaften	10 % bis 50 %	10 % bis 50 %
<b>Anteiliges Gesamtergebnis</b>	<b>-2,5</b>	<b>-5,6</b>

Es bestehen in Bezug auf die weiteren 15 Unternehmen keine maßgeblichen finanziellen Verpflichtungen oder Garantien/Bürgschaften von Vonovia gegenüber den Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen.



### 30 Sonstige Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2023		31.12.2024	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Geleistete Anzahlungen für Immobilienprojekte	203,5	318,6	240,6	292,2
Forderungen an Versicherungen	1,5	63,2	1,7	101,6
Vertragsvermögenswerte Development	-	70,1	-	88,1
Vertragsvermögenswerte Betriebskostenabrechnungen	-	46,2	-	8,6
Ausgleichsanspruch für übertragene Pensionsverpflichtungen	2,5	-	2,0	-
Übrige sonstige Vermögenswerte	14,2	162,2	22,7	184,0
	<b>221,7</b>	<b>660,3</b>	<b>267,0</b>	<b>674,5</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 Vittera-Gruppe übertragene Pensionsansprüche.

In den Forderungen an Versicherungen sind die Überhänge des Planvermögens über die entsprechenden Pensionsverpflichtungen in Höhe von 1,7 Mio. € (31. Dezember 2023: 1,5 Mio. €) erfasst.

Die sich aus der Veräußerung von Immobilienvorräten gemäß IFRS 15 zeitraumbezogen ergebenden Vertragsvermögenswerte Development werden saldiert mit den korrespondierenden erhaltenen Anzahlungen gezeigt.

Die Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten umfassen den auf Einzellgesellschaftsebene betrachteten Überhang aus den innerjährigen Betriebskostenzahlungen und den Anzahlungen von Mietern vor entsprechender Abrechnung. Der Wert im Geschäftsjahr 2023 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 abgeschlossenen Beherrschungsvertrag zwischen der Deutsche Wohnen SE und der GSW Immobilien AG in Höhe von 69,7 Mio. € (2023: 67,8 Mio. €) abgebildet.

### 31 Laufende Ertragsteueransprüche

Die ausgewiesenen laufenden Ertragsteueransprüche betreffen Forderungen aus Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für das laufende Geschäftsjahr und Vorjahre sowie aus Kapitalertragsteuer.

### 32 Vorräte

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Vorräte** werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. CO<sub>2</sub>- und Grünstrom-Zertifikate werden zu Anschaffungskosten angesetzt und in der Folge auf Wertminderungen zum Abschlussstichtag geprüft.

Die Vorräte beinhalten im Wesentlichen Reparaturmaterialien der internen Handwerkerorganisation in Höhe von 11,5 Mio. € (31. Dezember 2023: 9,1 Mio. €) und CO<sub>2</sub>-Zertifikaten, die von der Vonovia Energie Service im Rahmen des CO<sub>2</sub>-Emissionshandels vorgehalten werden müssen, in Höhe von 1,6 Mio. € (31. Dezember 2023: 7,6 Mio. €). In Einzelfällen können in den Zertifikaten auch kleinere Bestände an Grünstromzertifikaten enthalten sein, die dazu dienen, die Nachweispflichten für ein Grünstromprodukt zu erfüllen.

### 33 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Der Gesamtbetrag der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedert sich wie folgt:

in Mio. €	wertberichtigt		nicht wertberichtigt						Buchwert
	Bruttowert	Wert-berichtigung	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	1,7	-1,0	102,3	29,6	5,1	0,7	2,1	1,1	141,6
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten			302,4	8,3	7,9	1,7	1,0	2,3	323,6
Forderungen aus Vermietung	126,9	-55,4							71,5
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	27,1	-6,4	21,1	1,8	2,5	0,9	0,5	0,4	47,9
<b>Stand 31. Dezember 2024</b>	<b>155,7</b>	<b>-62,8</b>	<b>425,8</b>	<b>39,7</b>	<b>15,5</b>	<b>3,3</b>	<b>3,6</b>	<b>3,8</b>	<b>584,6</b>
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>

\* 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.

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 Finanzierungs Komponente 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. 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.

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.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €

Stand der Wertberichtigung am	
1. Januar 2024	59,5
Zuführung	33,8
Inanspruchnahme	-29,4
Auflösung	-0,9
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-0,2
Stand der Wertberichtigung am	
31. Dezember 2024	62,8

Stand der Wertberichtigung am	
1. Januar 2023	61,3
Zuführung	17,0
Inanspruchnahme	-17,3
Auflösung	-1,5
Stand der Wertberichtigung am	
31. Dezember 2023	59,5

### **Berechnungsmethodik Forderungen gegen ehemalige Mieter**

Basis der Berechnung der Ausfallwahrscheinlichkeit bilden Ergebnisse einer Analyse historischer Ausfallwahrscheinlichkeiten. Hierbei wurden Zahlungsflüsse auf ausstehende Forderungsbestände untersucht und ein durchschnittlicher Zahlungseingang auf Monatsbasis ermittelt. Im Ergebnis konnte Vonovia in den vergangenen Jahren ca. 5 % des durchschnittlichen Forderungsbestands einnehmen. Die Risikovorsorge auf den Forderungsbestand gegenüber ehemaligen Mietern beträgt somit 95 %.

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 Jahre.

Die Steuerung des Forderungsmanagements erfolgt hierbei systematisch unter Berücksichtigung der folgenden Aspekte: Forderungen aus Nebenkosten, produktbedingte Faktoren, Mietanpassung und Zahlungsschwierigkeiten.

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 - 40 % der Forderungen mit einem Gesamtbetrag von 13,5 Mio. € (31. Dezember 2023: 10,7 Mio. €) gebildet, bei Vorliegen von Zahlungsschwierigkeiten in Höhe von 40 - 95 % mit einem Gesamtbetrag von 8,9 Mio. € (31. Dezember 2023: 9,7 Mio. €). Für ehemalige Mieter beträgt die Risikovorsorge 95 % der Forderungen mit einem Gesamtbetrag von 33,0 Mio. € (31. Dezember 2023: 32,1 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. €	2023	2024
Aufwendungen für die Ausbuchung von Forderungen	8,2	6,6
Erträge aus dem Eingang ausgebuchter Forderungen	6,5	10,9

## 34 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 1.756,7 Mio. € (31. Dezember 2023: 1.374,4 Mio. €).

In Höhe von 65,4 Mio. € (31. Dezember 2023: 98,8 Mio. €) unterliegen die Bankguthaben Verfügungsbeschränkungen.

## 35 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.

Da es sich bei Vorräten um kurzfristige Vermögenswerte handelt, sind keine planmäßigen Abschreibungen vorzunehmen. Auch IAS 36 ist nicht anwendbar, da die nach IAS 2 bilanzierten Vermögenswerte explizit aus dessen Anwendungsbereich ausgenommen sind. Stattdessen gilt das sogenannte strenge Niederstwertprinzip, wonach regelmäßig oder bei Vorliegen entsprechender Hinweise zu prüfen ist, ob der Nettoveräußerungswert unter die fortgeführten Herstellungskosten gefallen ist. Etwaige Wertminderungen werden aufgrund des kurzfristigen Charakters von Vorräten im sonstigen betrieblichen Aufwand ausgewiesen.

Die Ermittlung der Herstellungskosten erfolgt für jede Projektentwicklung auf Basis einer Projekteinkalkulation, 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 erfolgt auf Grundlage einer Vertriebs einschätzung zu den voraussichtlich zu erzielenden Verkaufspreisen je Quadratmeter. Unbebaute Grundstücke werden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichsverfahrens bewertet.

Die ausgewiesenen Immobilienvorräte in Höhe von 1.608,0 Mio. € (31. Dezember 2023: 1.957,7 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.

### 36 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden sowie Vermögenswerte und Schulden der aufgegebenen 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. Der Ansatz der zur Veräußerung gehaltenen Investment Properties erfolgt zum vertraglich vereinbarten Verkaufspreis bzw., wenn dieser nicht vorliegt, zum geschätzten Verkaufspreis. Liegt eine Veräußerungsgruppe vor, erfolgt der Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert nach Abzug der Veräußerungskosten, soweit dieser niedriger als der für die Veräußerungsgruppe fortgeführte Buchwert ist.

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“ umgliedert.

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 Ansatz der zur Veräußerung gehaltenen Investment Properties erfolgt zum vertraglich vereinbarten Verkaufspreis. Liegt eine **Veräußerungsgruppe** vor, erfolgt der Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert nach Abzug der Veräußerungskosten, soweit dieser niedriger als der für die Veräußerungsgruppe fortgeführte Buchwert 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 und Schulden**

Im Zuge der Verkaufsbemühungen für ein Portfolio in Berlin konnte am 23. April 2024 erfolgreich ein notarieller Verkaufsvertrag vereinbart werden. Im Zuge der Transaktion werden zwei Gesellschaften mit rund 4.500 Wohneinheiten und einem Immobilienwert von rund 700,0 Mio. € veräußert. Die Vermögenswerte und Schulden der zwei betroffenen bestandshaltenden Gesellschaften (Share Deal) werden daher in der Bilanz zum 31. Dezember 2024 als Veräußerungsgruppe dargestellt. Es werden Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von 8,2 Mio. € als Bestandteil der Veräußerungsgruppe dargestellt. Die weiteren Vermögenswerte umfassen nahezu ausschließlich

Investment Properties des Segments Rental. Die Schulden umfassen im Wesentlichen passive latente Steuern.

Des Weiteren hatte Vonovia am 26. Juli 2024 erfolgreich einen notariellen Verkaufsvertrag über rund 1.970 Wohneinheiten und sechs Gewerbeeinheiten des Segments Rental vereinbart. Der Kaufpreis liegt mit rund 300,0 Mio. € leicht über den bis zum Zeitpunkt der Verhandlung bilanzierten Buchwerten der Verkaufsobjekte. Ein Teil des Portfolios ist zum Stichtag bereits übertragen worden. Vermögenswerte von rund 213,0 Mio. €, für die der Nutzen-Lasten-Wechsel voraussichtlich im 1. Halbjahr 2025 erfolgen wird, werden in der Bilanz zum 31. Dezember 2024 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte dargestellt.

Der Anstieg innerhalb des Geschäftsjahres resultiert darüber hinaus aus weiteren Portfolios aus dem Segment Rental, bei denen die Verkaufsbemühungen insoweit vorangeschritten sind, dass mit einem Verkauf innerhalb von einem Jahr gerechnet werden kann. Die bisherigen Kaufpreiseinschätzungen bzw. -angebote liegen leicht über dem Niveau der bilanzierten Buchwerte der Verkaufsobjekte.

Gegenläufig wirkten sich die unterjährigen Verkäufe von Immobilienbeständen aus dem Segment Rental, die zum 31. Dezember 2023 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden eingestuft waren, aus.

#### **Wertminderungsaufwand bezüglich der Veräußerungsgruppe**

Das Management geht derzeit von einem Kaufpreis aus, der dem Saldo der IFRS 5-Vermögenswerte und Schulden abzüglich Veräußerungskosten entspricht.

### Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte und Schulden des aufgegebenen Geschäftsbereichs

Am 31. Dezember 2024 umfassten die zum aufgegebenen Geschäftsbereich Pflege zugehörigen Vermögenswerte und Schulden Folgendes:

in Mio. €	31.12.2023	31.12.2024
Immaterielle Vermögenswerte	22,6	9,3
Sachanlagen	28,9	34,3
Investment Properties	619,4	606,0
Sonstige Vermögenswerte	40,3	4,0
<b>Langfristige Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>711,2</b>	<b>653,6</b>
Vorräte	0,9	0,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9,0	25,9
Sonstige Vermögenswerte	2,0	5,9
Laufende Ertragsteueransprüche	2,6	0,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	44,4	43,5
<b>Kurzfristige Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>58,9</b>	<b>76,3</b>
<b>Summe Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>770,1</b>	<b>729,9</b>

Das Absinken der langfristigen Vermögenswerte und Schulden des aufgegebenen Geschäftsbereichs resultiert aus der Veräußerung von Pflegeimmobilien mit einem Verkaufserlös in Höhe von 87,7 Mio. € (2023: - Mio. €) mit

einem Buchwert von 90,8 Mio. € (2023: - Mio. €). Gegenläufig wirkten innerhalb der Investment Properties im Wesentlichen aktivierungsfähige Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen.

in Mio. €	31.12.2023	31.12.2024
Rückstellungen	30,7	32,4
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	35,6	-
Verbindlichkeiten aus Leasing	3,6	1,7
Latente Steuerschulden	23,2	5,0
<b>Langfristige Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>93,1</b>	<b>39,1</b>
Rückstellungen	1,0	13,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11,2	6,4
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	0,8	-
Verbindlichkeiten aus Leasing	1,0	1,8
Laufende Ertragsteuern	11,4	0,3
Sonstige Verbindlichkeiten	23,5	16,5
<b>Kurzfristige Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>48,9</b>	<b>38,3</b>
<b>Summe Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>142,0</b>	<b>77,4</b>

Der Ergebnisbeitrag aus aufgegebenen Geschäftsbereichen setzt sich wie nachstehend dargestellt zusammen.

in Mio. €	2023	2024
Umsatzerlöse aus der Vermietung	0,6	-
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	266,7	296,2
<b>Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>267,3</b>	<b>296,2</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	-	87,7
Buchwert der veräußerten Immobilien	-	-90,8
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>-</b>	<b>-3,1</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-193,3	-8,2
Materialaufwand	-55,4	-54,5
Personalaufwand	-164,3	-184,0
Abschreibungen und Wertminderungen	-53,9	-
Sonstige betriebliche Erträge	27,3	17,6
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten	0,4	0,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-20,7	-22,1
Zinserträge	-	0,2
Zinsaufwendungen	-1,2	-1,7
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-193,8</b>	<b>40,7</b>
Ertragsteuern	45,7	-0,7
<b>Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen (vor Bewertung des aufgegebenen Geschäftsbereichs)</b>	<b>-148,1</b>	<b>40,0</b>
Ergebnis aus der Bewertung der aufgegebenen Geschäftsbereiche	-	-13,4
<b>Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>-148,1</b>	<b>26,6</b>

Konzerninterne Transaktionen wurden vollständig aus den konsolidierten finanziellen Ergebnissen eliminiert. Die Eliminierungen wurden den fortgeführten Geschäftsbereichen und dem aufgegebenen Geschäftsbereich in 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 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.

Im Geschäftsjahr konnten neben den Verkauf von drei Pflegeimmobilien, für die der Besitzwechsel bereits im Jahr 2024 vollzogen wurde, weitere Kaufverträge für 40 Pflegeimmobilien sowie die Pflegebetriebe „Katharinenhof“ und „PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG“ unterzeichnet werden. Die unterzeichneten Transaktionen umfassen alle Vermögenswerte und Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche und werden voraussichtlich in den ersten neun Monaten des Geschäfts 2025 zu einem Besitzübergang führen.



### Angaben zu Mitarbeitern

Zum 31. Dezember 2024 waren 3.912 Mitarbeiter (31. Dezember 2023: 3.806) in dem Geschäftsfeld der aufgegebenen Geschäftsbereiche beschäftigt. Davon entfielen zum 31. Dezember 2024 2.977 Mitarbeiter (31. Dezember 2023: 2.931) auf Frauen und 935 Mitarbeiter (31. Dezember 2023: 875) auf Männer. Der Jahresdurchschnitt betrug 3.881 Mitarbeiter (2023: 3.864). Darüber hinaus waren zum 31. Dezember 2024 417 Auszubildende (31. Dezember 2023: 385) in dem Geschäftsfeld der aufgegebenen Geschäftsbereiche beschäftigt.

### Kumulative Erträge oder Aufwendungen, die im sonstigen Ergebnis enthalten sind

Es sind unter Berücksichtigung latenter Steuereffekte -10,0 Mio. € (31. Dezember 2023: -12,8 Mio. €) bzw. -11,9 Mio. € (31. Dezember 2023: -15,2 Mio. €) ohne die Berücksichtigung von Steuereffekten ein kumulatives Ergebnis aus der Bewertung von versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten, die in Verbindung mit der Veräußerungsgruppe stehen, im sonstigen Ergebnis enthalten.

Die in der Periode angefallenen Gewinne und Verluste im sonstigen Ergebnis sind in Höhe von -2,4 Mio. € (2023: 1,1 Mio. €) bzw. -2,8 Mio. € (2023: 0,9 Mio. €) ohne die Berücksichtigung von Steuereffekten den Anteilseignern von Vonovia und in Höhe von -0,3 Mio. € (2023: 0,2 Mio. €) bzw. -0,4 Mio. € (2023: 0,1 Mio. €) ohne die Berücksichtigung von Steuereffekten den nicht beherrschenden Anteilseignern zuzurechnen.

### Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie des Periodenergebnisses der aufgegebenen Geschäftsbereiche für das Geschäftsjahr 2024 beläuft sich auf 0,03 € (2023: -0,16 €).

### Cashflows aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich

#### Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	2023	2024
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	57,1	47,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-43,2	-46,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-11,1	-1,6
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der aufgegebenen Geschäftsbereiche	2,8	-0,9
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang</b>	<b>41,6</b>	<b>44,4</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>44,4</b>	<b>43,5</b>

### Wertminderungsaufwand bezüglich der aufgegebenen Geschäftsbereiche

Bei den Wertminderungen auf die aufgegebenen Geschäftsbereiche zum niedrigeren Wert aus ihrem Buchwert und ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten sind Wertminderungsaufwendungen von 13,4 Mio. € (Steuereffekt: latenter Steuerertrag in Höhe 3,0 Mio. €) entstanden. Die Wertminderungsaufwendungen betreffen die Wertberichtigung des Kundenstamms innerhalb der Veräußerungsgruppe.

## Abschnitt (E): Kapitalstruktur

### 37 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 2024	814.644.998,00
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 5. Juni 2024 (Aktiendividende)	8.207.927,00
<b>Stand zum 31. Dezember 2024</b>	<b>822.852.925,00</b>

#### Entwicklung der Kapitalrücklage

in €

Stand zum 1. Januar 2024	2.681.238.631,83
Agio aus Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 5. Juni 2024 (Aktiendividende)	218.577.096,01
Transaktionskosten aus der Ausgabe neuer Aktien (nach latenten Steuern)	-392.495,74
Entnahme aus der Kapitalrücklage	-448.604.706,73
Sonstige ergebnisneutrale Veränderungen	264.939,77
<b>Stand zum 31. Dezember 2024</b>	<b>2.451.083.465,14</b>

#### Dividende

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 8. Mai 2024 wurde für das Geschäftsjahr 2023 eine Dividende in Höhe von 0,90 € pro Aktie beschlossen, in Summe 733.180.498,20 €.

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 30,93% der dividendenberechtigten Aktien für die Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 8.207.927 neue Aktien aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft nach § 5.1 der Satzung der Gesellschaft („Genehmigtes Kapital 2022“) zum Bezugspreis von 27,63 € mit einem Gesamtbetrag von 226.785.023,01 € ausgegeben. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 506.395.475,19 €.

#### Genehmigtes Kapital

Das genehmigte Kapital 2022 reduzierte sich durch die Ausnutzung im Rahmen der Kapitalerhöhung in Höhe von 8.207.927,00 € von 214.204.999,00 € auf 205.997.072,00 € zum 31. Dezember 2024. Das Bezugsrecht der Aktionäre für das genehmigte Kapital 2022 kann ausgeschlossen werden.

#### Gewinnrücklagen und nicht beherrschende Anteile

Zum 31. Dezember 2024 werden Gewinnrücklagen in Höhe von 21.149,1 Mio. € (31. Dezember 2023: 22.505,1 Mio. €) ausgewiesen. Diese beinhalten mit 10,3 Mio. € (31. Dezember 2023: -3,4 Mio. €) versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, die nicht reklassifizierungsfähig sind und somit in nachfolgenden Berichtsperioden nicht mehr erfolgswirksam berücksichtigt werden dürfen.

Unter den nicht beherrschenden Anteilen ist der Anteilsbesitz Dritter an den Konzerngesellschaften erfasst.

Die neutralen Effekte in den Gewinnrücklagen und nicht beherrschenden Anteilen resultieren im Wesentlichen aus Transaktionen mit dem Co-Investor Apollo Capital Management L.P. Dabei wurden im 1. Halbjahr an die nicht beherrschenden Minderheiten 108,1 Mio. € ausgeschüttet. In der Folge wurde das Verhältnis zwischen Gewinnrücklagen und nicht beherrschenden Anteilen im Eigenkapital um 63,4 Mio. € angepasst.

Im 3. Quartal 2024 wurden Transaktionskosten in Höhe von 30,3 Mio. € aus weiteren geplanten Strukturierungen mit dem Co-Investor Apollo Capital Management L.P. in den Gewinnrücklagen erfasst.

Aufgrund laufender Strukturierungsmaßnahmen wurden im Jahr 2024 die Gewinnrücklagen um 70,4 Mio. € ergebnisneutral reduziert, um die aktuellen Einschätzungen möglicher zukünftiger Zahlungsverpflichtungen abzubilden.

Die Einstellung von Garantiedividenden reduzierte die Gewinnrücklagen ergebnisneutral um 30,2 Mio. € (31. Dezember 2023: 22,0 Mio. €) und die nicht beherrschenden Anteile um 8,9 Mio. € (31. Dezember 2023: 4,3 Mio. €).

Für die Deutsche Wohnen-Gruppe mit Sitz in Berlin als wesentliches Tochterunternehmen mit nicht beherrschenden

den Anteilen ergeben sich folgende zusammengefasste Teilkonzernfinanzinformationen, die auf Basis der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Vonovia erstellt wurden.

in Mio. €	31.12.2023 Deutsche Wohnen- Gruppe	31.12.2024 Deutsche Wohnen- Gruppe
Umsatz	1.410,0	1.574,6
Jahresergebnis	-2.526,8	550,3
davon nicht beherrschende Anteilseigner	-361,7	66,3
Sonstiges Ergebnis	-5,8	2,1
davon nicht beherrschende Anteilseigner	-0,8	-0,3
Langfristige Vermögenswerte	23.749,7	23.161,2
Kurzfristige Vermögenswerte	3.082,5	3.184,3
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	157,1	388,6
Langfristige Schulden	12.987,6	11.438,0
Kurzfristige Schulden	419,2	2.042,1
<b>Nettovermögen</b>	<b>13.425,4</b>	<b>12.865,4</b>
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	384,8	725,5
Cashflow aus der Investitions- tätigkeit	291,3	-77,8
Cashflow aus der Finanzierungs- tätigkeit	658,9	-417,1
Nettoveränderung der Zahlungs- mittel und Zahlungsmittel- äquivalente der aufgegebenen Geschäftsbereiche	44,4	-0,9
Nettoveränderung der Zahlungs- mittel und Zahlungsmittel- äquivalente	17,2	230,6
Dividende je Aktie in €	0,04	0,04

### Sonstige Rücklagen

Die Änderungen der Periode am sonstigen Ergebnis in Höhe von -93,9 Mio. € (2023: -120,3 Mio. €) resultieren im Wesentlichen aus dem Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung, aufgrund der Kursveränderung der schwedischen Krone gegenüber dem Euro, sowie gegenläufig der Entwicklung der EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis und der Cashflow Hedges.

### 38 Rückstellungen

in Mio. €	31.12.2023		31.12.2024	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	512,4	-	499,8	-
Sonstige Steuerrückstellungen (ohne latente Steuern)	-	32,9	-	20,8
<b>Übrige Rückstellungen</b>				
Umweltschutzmaßnahmen	14,4	-	13,6	-
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	45,4	17,0	43,9	79,9
Sonstige übrige Rückstellungen	34,7	153,0	27,2	239,9
<b>Summe übrige Rückstellungen</b>	<b>94,5</b>	<b>170,0</b>	<b>84,7</b>	<b>319,8</b>
<b>Summe Rückstellungen</b>	<b>606,9</b>	<b>202,9</b>	<b>584,5</b>	<b>340,6</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 überschießenden 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 47,1 Mio. € (2023: 52,1 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.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein neues Entgeltumwandlungsmodell eingeführt und erstmalig in der Pensionsbewertung berücksichtigt. Daraus resultierte historisch ein Anstieg der Anwartschaften aufgrund der erstmaligen Berücksichtigung der Beteiligten. Im laufenden Geschäftsjahr umfassen die Pensionszusagen insgesamt 6.941 (31. Dezember 2023: 6.524) Anwartschaften.

Das Entgeltumwandlungsmodell „BAV 2021“ gilt einheitlich für alle definierten Mitarbeitergruppen des Vonovia Konzerns in Deutschland (aktuell teilnehmende Personen: 1.535). Hierbei werden zusätzlich zur Entgeltumwandlung die Arbeitgeberzuschüsse (sogenannte Matchingbeiträge) in die BAV eingebracht. Der jeweilige Matchingbeitrag entspricht der Höhe des jeweiligen Entgeltumwandlungsbeitrags und ist höchstbegrenzt auf 1 % des jeweiligen monatlichen Bruttogrundgehalts des Mitarbeitenden. Optional kann der Zuschuss zur Vermögensbildung verwendet werden und zudem kann jährlich ein Entgeltumwandlungsbetrag in Höhe von maximal 50 % des jährlichen Bonusbetrags (ohne Arbeitgeberzuschuss) eingezahlt werden. Die Beiträge werden am Kapitalmarkt in zwei Fonds investiert und auf dem Mitarbeiterkonto (Arbeitgeber- und Arbeitnehmerkonto) für die Altersversorgung gutgeschrieben. Die Beiträge der Mitarbeiter und von Vonovia werden einem Treuhänder (CTA) übergeben und dürfen ausschließlich für die BAV verwendet werden. Damit sind die Mitarbeiter auch im Fall einer Insolvenz von Vonovia doppelt abgesichert, und zwar zunächst über den gesetzlich vorgeschriebenen Pensionssicherungsverein und zusätzlich durch die Vermögensmittel aus dem CTA. Bei Renteneintritt wird das Kapital einmalig ausgezahlt.

Im Rahmen eines Besitzstands können Führungskräfte/AT-Angestellte in den Gesellschaften von Vonovia am Modell „Versorgungsbezüge anstelle von Barbezügen“ (anspruchsberechtigte Personen: 1.840 inklusive Inaktive) teilnehmen. 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	312	608	320
	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	1.084	282	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 %	31.12.2023	31.12.2024
Rechnungszins	3,17	3,39
Rententrend	2,25	2,00
Gehaltstrend	3,00	3,00

Um Rentenanpassungen, die aufgrund der hohen Inflation der letzten Jahre antizipiert werden, in den Pensionsverpflichtungen sachgerecht abzubilden, wurde für die Ermittlung der Pensionsverpflichtungen eine einmalige Erhöhung der laufenden Renten um 2,20 % (31. Dezember 2023: 5,45 %) 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. €	2023	2024
<b>DBO zum 1. Januar</b>	<b>539,8</b>	<b>541,2</b>
Zinsaufwand	19,6	16,7
Laufender Dienstaufwand	9,1	8,0
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus:		
erfahrungsbedingter Anpassung der Verpflichtung	-7,1	5,4
Änderungen der finanziellen Annahmen	34,6	-22,9
Übertragung/Umbuchung	-	10,4
Gezahlte Leistungen	-27,0	-30,0
Umbuchung in aufgegebenen Geschäftsbereichen	-27,8	-
<b>DBO zum 31. Dezember</b>	<b>541,2</b>	<b>528,8</b>

Der Barwert der leistungsorientierten Pensionsverpflichtung verteilt sich auf die Gruppen der Anspruchsberechtigten wie folgt:

in Mio. €	31.12.2023	31.12.2024
Aktive Mitarbeiter	94,5	91,9
Unverfallbar Ausgeschiedene	93,0	92,3
Rentner	353,7	344,6
<b>DBO zum 31. Dezember</b>	<b>541,2</b>	<b>528,8</b>

Das Planvermögen besteht im Wesentlichen aus Rückdeckungsversicherungen und aus über Treuhänder verwalteten Beiträgen von Vonovia im Rahmen des im Geschäftsjahr 2021 geschlossenen Entgeltumwandlungsmodells, die in Fondsanteilen angelegt werden. Im Einzelnen stellt sich die Aufteilung der Planvermögenswerte wie folgt dar:

in %	31.12.2023	31.12.2024
Aktien	5,73	9,02
Festverzinsliche Papiere	4,50	7,11
Barvermögen	1,68	1,72
Versicherungsverträge	88,09	82,15

Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2023	2024
<b>Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1. Januar</b>	<b>28,7</b>	<b>30,0</b>
Mit dem Rechnungszins kalkulierter Ertrag	1,0	1,0
Versicherungsmathematische Gewinne aus:		
Erträge aus Planvermögen, die nicht bereits im Zinsertrag enthalten sind	0,1	-0,9
Gezahlte Leistungen	-1,7	-1,9
Beiträge des Arbeitgebers	1,9	2,2
<b>Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31. Dezember</b>	<b>30,0</b>	<b>30,4</b>

Die in der Bilanz erfasste Nettoverbindlichkeit hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2023	2024
<b>Netto-Pensionsverpflichtung zum 1. Januar</b>	<b>511,1</b>	<b>511,1</b>
Zinsaufwand	18,5	15,8
Laufender Dienstzeitaufwand	9,1	8,1
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus:		
erfahrungsbedingter Anpassung der Verpflichtung	-7,1	5,4
Änderungen der finanziellen Annahmen	34,6	-22,9
Erträge aus Planvermögen, die nicht bereits im Zinsertrag enthalten sind	-0,1	0,9
Übertragung/Umbuchung	-	10,4
Beiträge des Arbeitgebers	-1,9	-2,2
Gezahlte Leistungen	-25,3	-28,2
Umbuchung in aufgegebenen Geschäftsbereiche	-27,8	-
<b>Netto-Pensionsverpflichtung zum 31. Dezember</b>	<b>511,1</b>	<b>498,4</b>

Die folgende Tabelle leitet die leistungsorientierte Verpflichtung zur in der Bilanz erfassten Rückstellung für Pensionen über:

in Mio. €	31.12.2023	31.12.2024
Barwert der fondsfinanzierten Verpflichtungen	42,0	39,6
Barwert der nicht fondsfinanzierten Verpflichtungen	499,1	489,2
<b>Barwert der gesamten leistungsorientierten Verpflichtungen</b>	<b>541,1</b>	<b>528,8</b>
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-30,0	-30,4
<b>In der Bilanz erfasste Nettoverbindlichkeit</b>	<b>511,1</b>	<b>498,4</b>
Zu aktivierender Vermögenswert	1,3	1,4
<b>In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen</b>	<b>512,4</b>	<b>499,8</b>

Im Jahr 2024 wurden versicherungsmathematische Gewinne in Höhe von 13,3 Mio. € (ohne Berücksichtigung latenter Steuern) im sonstigen Ergebnis erfasst (2023: versicherungsmathematische Verluste von 27,5 Mio. €), darin aus aufgegebenen Geschäftsbereichen 3,3 Mio. € versicherungsmathematische Verluste (2023: versicherungsmathematische Gewinne von 1,0 Mio. €). Damit ergeben sich für die fortgeführten Geschäftsbereiche versicherungsmathematische

Gewinne in Höhe von 16,6 Mio. € (2023: versicherungsmathematische Verluste 26,5 Mio. €).

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtung beträgt 12,38 Jahre (31. Dezember 2023: 12,82 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
2025	32,7
2026	32,5
2027	31,8
2028	31,4
2029	31,3
2030-2034	151,9

### Sensitivitätsanalysen

Ein Anstieg bzw. Rückgang der wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen würde bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen zu folgender DBO führen:

in Mio. €		31.12.2023	31.12.2024
Rechnungszins	Anstieg um 0,5 %	509,5	499,0
	Rückgang um 0,5 %	576,4	561,8
Rententrend	Anstieg um 0,25 %	550,3	536,9
	Rückgang um 0,25 %	531,0	519,7

Eine Verlängerung der Lebenserwartung um 4,8 % hätte zum 31. Dezember 2024 zu einem Anstieg der DBO von 20,6 Mio. € (31. Dezember 2023: 21,9 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 2,0 Mio. € (31. Dezember 2023: 2,5 Mio. €) im Rahmen eines Schuldbetriffs 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 rätierlich anzusammeln sind.

Die Aktivwerte der Versicherung zur Insolvenzversicherung 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. 2024	Änderun- gen des Konsoli- dierungs- kreises	Zu- führungen	Auf- lösungen	Saldierung Plan Assets	Zinsanteil	Wertver- änderung aus Wäh- rungsum- rechnung	Umbu- chung	Umbu- chung im Zusam- menhang mit aufge- gebenen Geschäfts- bereichen	Inan- spruch- nahme	Stand 31.12. 2024
<b>Übrige Rückstellungen</b>											
Umweltschutzmaß- nahmen	14,4	-	-	-	-	0,3	-	-	-	-1,1	13,6
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	62,4	-	96,1	-13,5	0,0	0,7	-	-10,4	-	-11,5	123,8
Sonstige übrige Rück- stellungen	187,7	-	146,0	-28,1	-	-0,2	-	0,0	0,8	-39,1	267,1
	<b>264,5</b>	<b>0,0</b>	<b>242,1</b>	<b>-41,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,8</b>	<b>0,0</b>	<b>-10,4</b>	<b>0,8</b>	<b>-51,7</b>	<b>404,5</b>

### Entwicklung der übrigen Rückstellungen Vorjahr

in Mio. €	Stand 01.01. 2023	Änderun- gen des Konsoli- dierungs- kreises	Zu- führungen	Auf- lösungen	Saldierung Plan Assets	Zinsanteil	Wertver- änderung aus Wäh- rungsum- rechnung	Umbu- chung	Umbu- chung in aufgege- bene Ge- schäfts- bereiche	Inan- spruch- nahme	Stand 31.12. 2023
<b>Übrige Rückstellungen</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>

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 Personalaufwendungen ist eine auf Basis der Regelungen des IFRS 2 ermittelte Rückstellung für den Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) in Höhe von 14,3 Mio. € (31. Dezember 2023: 9,1 Mio. €)

(siehe → [F47] **Anteilsbasierte Vergütung**). Zudem sind im Berichtsjahr 72,0 Mio. € (31. Dezember 2023: - Mio. €) aus der Neueinschätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme aus Rechtsstreitigkeiten mit einem Sozialversicherungsträger in den Verpflichtungen aus dem Personalaufwand ausgewiesen (siehe → [B15] **Personalaufwand**).

Die sonstigen übrigen Rückstellungen enthalten als wesentliche einzelne Kostenpositionen Kosten für Strukturierungsmaßnahmen in Höhe von 96,7 Mio. € (31. Dezember 2023: 0,0 Mio. €), Kosten für Rechtsstreitigkeiten in Höhe von 37,7 Mio. € (31. Dezember 2023: 49,3 Mio. €), Prozesskosten in Höhe von 22,4 Mio. € (31. Dezember 2023: 38,0 Mio. €), Kosten aus Betriebsprüfungen in Höhe von 4,3 Mio. € (31. Dezember 2023: 2,3 Mio. €) sowie Rückstellungen für andere vertraglich vereinbarte Garantien in Höhe von 2,8 Mio. € (31. Dezember 2023: 2,3 Mio. €).

Der Konzern erwartet, den überwiegenden Teil der Rückstellung im kommenden Jahr in Anspruch zu nehmen.

### 39 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in Mio. €	31.12.2023		31.12.2024	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Verbindlichkeiten</b>				
noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	-	189,5	-	191,6
aus Vermietung	-	120,2	-	157,0
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	7,0	176,7	6,0	175,6
	<b>7,0</b>	<b>486,4</b>	<b>6,0</b>	<b>524,2</b>

### 40 Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2023		31.12.2024	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
gegenüber Kreditinstituten	14.283,2	632,4	13.189,2	1.725,2
gegenüber anderen Kreditgebern	25.353,3	2.397,7	24.259,1	3.205,5
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	230,5	-	272,0
	<b>39.636,5</b>	<b>3.260,6</b>	<b>37.448,3</b>	<b>5.202,7</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 228,0 Mio. € (31. Dezember 2023: 178,6 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 01.01.2024	Neuauf- nahme	Planmäßige Tilgungen	Außer- planmäßige Tilgungen	Anpassun- gen auf- grund Effektiv- zins- methode	Umbu- chung im Zusam- menhang mit aufge- gebenen Geschäfts- bereichen	Sonstige Anpassun- gen	Wechsel- kurs- differen- zen	Stand 31.12.2024
Unternehmensanleihe (CHF)	-	407,1							407,1
Unternehmensanleihe (GBP)	-	465,1			9,0				474,1
Unternehmensanleihe (SEK)	113,1	111,2	-48,5		-1,9				173,9
Unternehmensanleihe (EMTN)	18.330,5		-1.814,0		21,5				16.538,0
Unternehmensanleihe (EMTN Green Bond)	2.119,5				2,1				2.121,6
Unternehmensanleihe (EMTN Social Bond)	2.062,0	850,0			-8,3				2.903,7
Unternehmensanleihe (Deutsche Wohnen Bond)	1.803,5				-11,2				1.792,3
Inhaberschuldverschreibungen	1.352,2				-8,9				1.343,3
Namensschuldverschreibungen	624,3				-3,7				620,6
Schuldscheindarlehen	1.047,6				-4,2				1.043,4
Commercial Paper	497,4		-500,0		2,6				-
Hypothekendarlehen*	14.716,5	1.111,0	-488,1	-361,7	-5,1	35,7	-7,6	-39,7	14.961,0
Zinsabgrenzungen	230,5						41,5		272,0
	<b>42.897,1</b>	<b>2.944,4</b>	<b>-2.850,6</b>	<b>-361,7</b>	<b>-8,1</b>	<b>35,7</b>	<b>33,9</b>	<b>-39,7</b>	<b>42.651,0</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 01.01.2023	Neuauf- nahme	Planmäßige Tilgungen	Außer- planmäßige Tilgungen	Anpassun- gen auf- grund Effektiv- zins- methode	Umbu- chung in aufgegebene Geschäfts- 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
Namenschuldverschreibungen	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 2024 begebenen CHF-Unternehmensanleihen sowie die GBP-Unternehmensanleihe werden nach den anzuwendenden IFRS-Regelungen zum Stichtagskurs umgerechnet. Unter Berücksichtigung des durch das abgeschlossene Zinssicherungsgeschäft festgeschriebenen Sicherungskurses lägen diese Finanzverbindlichkeiten insgesamt um 19,8 Mio. € (31. Dezember 2023: - Mio. €) unter dem bilanzierten Wert.

Die Nominalverpflichtungen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern haben im Geschäftsjahr folgende Fälligkeiten und Durchschnittzinssätze:

in Mio. €	Nominalverpflichtung 31.12.2024	Durchschnittliches Laufzeitende	Durchschnitts- zinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2025	2026	2027	2028	2029	ab 2030
Unternehmensanleihe (CHF)*	407,1	2030	4,00 %					159,3	247,8
Unternehmensanleihe (GBP)*	465,1	2036	4,55 %						465,1
Unternehmensanleihe (SEK)*	184,0	2027	4,09 %		67,0	72,7	44,3		
Unternehmensanleihe (EMTN)*	16.650,0	2031	1,05 %	2.594,4	1.769,2	2.000,0	1.724,9	1.499,0	7.062,5
Unternehmensanleihe (EMTN Green Bond)*	2.136,9	2031	2,80 %						2.136,9
Unternehmensanleihe (EMTN Social Bond)*	2.925,7	2029	3,20 %		610,5	750,0	715,2		850,0
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	80,0	300,0
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	403,5	222,5
Hypothekendarlehen**	15.005,6	2031	2,35 %	1.746,6	1.463,5	1.779,7	2.171,3	1.815,2	6.029,3
	<b>42.440,3</b>			<b>4.930,7</b>	<b>4.060,2</b>	<b>5.014,9</b>	<b>4.775,7</b>	<b>3.957,0</b>	<b>19.701,8</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 31.12.2023	Durchschnittliches Laufzeitende	Durchschnitts- zinssatz	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
Namensschuldverschreibungen*	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.

Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen.

Die Nominalverpflichtungen sind in Höhe von 12.963,4 Mio. € (31. Dezember 2023: 12.682,1 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 1,89 % 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 → **G53 Finanzrisikomanagement**).

#### Rückzahlung von Anleihen aus der EMTN-Daueremission (European Medium Term Notes Program)

Am 15. Januar 2024 erfolgte die planmäßige Rückzahlung einer Anleihe über 328,6 Mio. €.

Eine Anleihe über 336,1 Mio. € wurde am 8. April 2024 planmäßig zurückgezahlt.

Am 16. September 2024 erfolgte die planmäßige Rückzahlung einer Anleihe über 278,3 Mio. €.

Eine Anleihe über 871,0 Mio. € wurde am 6. Dezember 2024 planmäßig zurückgezahlt.

#### Rückzahlung von Fremdwährungsanleihen

Eine weitere in schwedischer Krone begebene Anleihe über 500,0 Mio. SEK (48,5 Mio. €) wurde am 8. April 2024 planmäßig zurückgeführt.

#### Rückzahlung von Commercial Paper

Im Januar und Februar 2024 wurden mehrere Ziehungen unter dem Commercial-Paper-Programm über insgesamt 500,0 Mio. € zurückgeführt.

Zum Stichtag 31. Dezember 2024 standen unter dem Commercial-Paper-Programm der Vonovia SE keine Emissionen aus.

### Rückzahlung von besicherten Finanzierungen

Mit einem Volumen von insgesamt 138,7 Mio. € wurden am 31. März 2024 zwei endfällige und besicherte Darlehen zurückgezahlt.

### Anleihen aus der EMTN-Daueremission (European Medium Term Notes Program)

Am 10. April 2024 hat Vonovia einen unbesicherten Social Bond mit einem Kupon von 4,25 % und einer Laufzeit von zehn Jahren über 850,0 Mio. € begeben.

### Fremdwährungsanleihen

Am 18. Januar 2024 hat Vonovia eine unbesicherte Anleihe über 400,0 Mio. GBP (465,1 Mio. €) mit 12-jähriger Laufzeit und einem Kupon von 5,5 % (4,55 % nach Währungsabsicherung) emittiert.

Vonovia hat am 14. Februar 2024 eine weitere unbesicherte Anleihe über 150,0 Mio. CHF (159,3 Mio. €) begeben, die eine 5-jährige Laufzeit und einen Kupon von 2,565 % (4,16 % nach Währungsabsicherung) hat.

Vonovia hat im Rahmen eines Private Placement am 19. Juni 2024 eine Anleihe über 750,0 Mio. schwedische Kronen (66,9 Mio. €) mit 2-jähriger Laufzeit platziert. Die Anleihe ist variabel verzinst (3M STIBOR zuzüglich 1,30 % Marge; 4,51 % nach Zins- und Währungssicherung) und im sozialen Format (Social Bond) ausgestaltet.

Am 26. August 2024 hat Vonovia eine Anleihe über 235,0 Mio. CHF (247,8 Mio. €) mit 7-jähriger Laufzeit begeben. Der Kupon beträgt 2,000 % p. a. (bzw. 3,897 % p. a. nach Währungsabsicherung).

Eine Anleihe über 500,0 Mio. SEK (44,3 Mio. €) hat Vonovia am 26. September 2024 mit 4-jähriger Laufzeit begeben. Diese Anleihe ist variabel verzinst (3M STIBOR zzgl. 142 Basispunkte).

### Besicherte Finanzierung

Am 28. März 2024 wurde eine besicherte Finanzierung über 150,0 Mio. € mit der Ergo ausbezahlt, die im Dezember 2023 unterzeichnet worden ist.

Vonovia hat am 6. August 2024 eine besicherte Finanzierung über 135,0 Mio. € mit der Hamburg Commercial Bank abgeschlossen und die Auszahlung erfolgte am 28. August 2024. Das Darlehen hat eine Laufzeit von sieben Jahren.

Am 9. September 2024 hat Vonovia ein Darlehen über 110,0 Mio. € mit 10-jähriger Laufzeit mit der Münchener Hypothekbank abgeschlossen. Die Auszahlung erfolgte am 12. September 2024.

Am 13. Dezember 2024 hat Vonovia eine besicherte Finanzierung mit 10-jähriger Laufzeit über 100,0 Mio. € mit der BayernLB abgeschlossen. Die Auszahlung erfolgte am 20. Dezember 2024.

Ebenfalls am 13. Dezember 2024 wurde eine besicherte Finanzierung über 75,0 Mio. € mit 15-jähriger Laufzeit von Vonovia mit der Ergo Versicherung abgeschlossen. Die Auszahlung erfolgte am 19. Dezember 2024.

Am 18. Dezember 2024 hat Vonovia einen Kreditvertrag über 100,0 Mio. € mit 10-jähriger Laufzeit mit der DZ Hyp abgeschlossen. Die Auszahlung des Kredits erfolgte am 14. Januar 2025.

## 41 Derivate

in Mio. €	31.12.2023		31.12.2024	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Derivate</b>				
Cashflow Hedges	48,6		39,8	
Freistehende Derivate	10,6		19,8	
Zinsabgrenzungen Derivate		0,1		1,1
	<b>59,2</b>	<b>0,1</b>	<b>59,6</b>	<b>1,1</b>

Zu den derivativen finanziellen Verbindlichkeiten wird auf die Ausführungen in den Kapiteln → **[G51] Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten** und → **[G55] Cashflow Hedges und freistehende Sicherungsinstrumente** verwiesen.



## 42 Leasingverhältnisse

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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 2024 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 (Gewerbemietverträge) geleast. Im Rahmen von Gestattungsverträ-

gen 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. €	31.12.2023	31.12.2024
Nutzungsrechte		
Erbbaurechte	1.798,0	1.600,0
Zwischenmietverträge	0,5	0,5
<b>Nutzungsrechte in den Investment Properties</b>	<b>1.798,5</b>	<b>1.600,5</b>
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	32,2	32,3
Gewerbemietverträge	48,3	57,4
Wärmelieferverträge	78,0	66,9
KFZ-Leasing	4,9	6,0
IT-Leasing	1,0	0,9
Messtechnik	22,1	17,3
<b>Nutzungsrechte in den Sachanlagen</b>	<b>186,5</b>	<b>180,8</b>
	<b>1.985,0</b>	<b>1.781,3</b>

Die Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen belaufen sich zum 31. Dezember 2024 auf 1.781,3 Mio. € (2023: 1.985,0 Mio. €).

Der Großteil der bilanzierten Nutzungsrechte in Höhe von 1.600,5 Mio. € wird innerhalb der Bilanzposition **Investment Properties** ausgewiesen und resultiert neben Zwischenmietverträgen (An- und Weitervermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien) vor allem aus Erbbaurechtsverträgen (1.600,0 Mio. €). Die übrigen Nutzungsrechte in Höhe von 180,8 Mio. € werden innerhalb der **Sachanlagen** ausgewiesen und umfassen im Wesentlichen Nutzungsrechte aus Wärmelieferverträgen (66,9 Mio. €), aus geschlossenen Gewerbemietverträgen (57,4 Mio. €), aus der Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien (32,3 Mio. €), aus Verträgen im Zusammenhang mit angemieteter Messtechnik (17,3 Mio. €) sowie aus KFZ-Leasingverträgen (6,0 Mio. €).

## Entwicklung der Leasingverbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2023			31.12.2024		
	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	40,4	428,9	12,8	41,1	434,6
Zwischenmietverträge	0,5	0,0	-	0,4	0,0	-
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	0,2	0,7	32,7	0,2	0,7	33,1
Gewerbemietverträge	11,7	28,8	9,7	14,0	36,0	9,8
Wärmelieferverträge	11,8	30,7	36,4	10,3	27,3	30,5
KFZ-Leasing	2,4	2,6	-	2,9	3,2	-
IT-Leasing	0,5	0,5	-	0,4	0,6	-
Messtechnik	4,7	13,8	4,0	4,1	11,2	2,5
	<b>43,9</b>	<b>117,5</b>	<b>511,8</b>	<b>45,1</b>	<b>120,1</b>	<b>510,5</b>

Insgesamt belaufen sich die Leasingverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2024 auf 675,7 Mio. € (2023: 673,2 Mio. €).

Neuzugänge gab es im Geschäftsjahr 2024 im Wesentlichen bei den Gewerbemietverträgen (+22,2 Mio. €), den Erbbaurechtsverträgen (+18,1 Mio. €) und den KFZ-Leasingverträgen (+4,6 Mio. €). Ursächlich hierfür waren vor allem Vertragsverlängerungen sowie neu hinzugekommene Bürogebäude (u. a. in Hamburg und Berlin).

Gegenläufig wirken die im Berichtsjahr geleisteten Tilgungen an Leasingverbindlichkeiten (-42,8 Mio. €).

Mit insgesamt 510,5 Mio. € ist der Großteil der zum 31. Dezember 2024 angesetzten Leasingverbindlichkeiten erst in mehr als fünf Jahren fällig. Hiervon entfallen 434,6 Mio. € auf Leasingverbindlichkeiten aus Erbbaurechtsverträgen. Innerhalb des nächsten Jahres sind 45,1 Mio. € fällig. Davon entfallen 14,0 Mio. € auf Gewerbemietverträge und 12,8 Mio. € auf Erbbaurechtsverträge.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der in den Sachanlagen ausgewiesenen Nutzungsrechte.

in Mio. €	Buchwert Nutzungsrechte 01.01.2024	Zugänge 2024	Abschreibungen 2024	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2024	Zins- aufwendungen 2024
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	32,2	0,6	-0,5	32,3	0,9
Gewerbemietverträge	48,3	23,5	-13,6	57,4	1,5
Wärmelieferverträge	78,0	1,5	-12,5	66,9	1,9
KFZ-Leasingverträge	4,9	4,6	-3,1	6,0	0,2
IT-Leasing	1,0	1,8	-0,5	0,9	0,0
Messtechnik	22,1	5,0	-5,0	17,3	0,9
	<b>186,5</b>	<b>37,0</b>	<b>-35,2</b>	<b>180,8</b>	<b>5,4</b>

in Mio. €	Buchwert Nutzungsrechte 01.01.2023	Zugänge 2023	Abschreibungen 2023	Umbuchung in aufgegebene Ge- schäftsbereiche	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2023	Zins- aufwendungen 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>

Die Zinsaufwendungen aus Leasingverhältnissen gemäß IFRS 16 beliefen sich im Geschäftsjahr 2024 auf insgesamt 20,6 Mio. € (2023: 19,9 Mio. €), vor allem aus Erbbaurechtsverträgen (15,2 Mio. €; 2023: 15,0 Mio. €).

Im Geschäftsjahr 2024 wurden insgesamt 198 Leasingverträge (2023: 207) als kurzfristige Leasingverhältnisse klassifiziert und im Rahmen des bestehenden Wahlrechts nicht bilanziert. Die damit verbundenen Aufwendungen lagen im Geschäftsjahr 2024 bei 0,7 Mio. € (2023: 0,9 Mio. €). Die Aufwendungen im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen über geringwertige Vermögenswerte lagen im Geschäftsjahr 2024 bei 2,4 Mio. € (2023: 2,7 Mio. €) und resultieren vor allem aus angemieteten Fahrrädern/E-Bikes. Aus variablen Leasingzahlungen sind im Geschäftsjahr 2024 Aufwendungen in Höhe von 9,8 Mio. € (2023: 38,8 Mio. €) entstanden, vor allem aus Energiekosten im Rahmen von Wärmelieferverträgen. Der deutliche Rückgang der Energiekosten aus Wärmelieferverträgen ist eine Folge der Energiekrise im Jahr 2023 und des damit verbundenen hohen Preisniveaus. 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 2024 Zinsauszahlungen sowie Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 63,4 Mio. € (2023: 58,8 Mio. €) angefallen. Die gesamten Auszahlungen für Leasingverhältnisse beliefen sich im Berichtsjahr somit auf 76,3 Mio. € (2023: 101,2 Mio. €).

Aus der Weitervermietung (Subleasing) von im Wesentlichen Rechten zur Nutzung angemieteter Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie von angemieteter Messtechnik konnten im Berichtsjahr Erträge in Höhe von 14,8 Mio. € (2023: 15,0 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 2024 ein Verlust in Höhe von 1,2 Mio. € (2023: Verlust in Höhe von 1,2 Mio. €). Ein wesentlicher Einfluss auf die Zahlungsströme des Konzerns ergibt sich hierdurch nicht.

### 43 Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Erstanatz 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 208,8 Mio. € (31. Dezember 2023: 198,4 Mio. €).

### 45 Sonstige Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2023		31.12.2024	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Erhaltene Anzahlungen	-	141,1	-	225,8
Abgegrenzte Schulden	-	75,7	-	84,7
Sonstige Steuern	-	26,8	-	32,6
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	51,0	40,0	84,3	30,0
	<b>51,0</b>	<b>283,6</b>	<b>84,3</b>	<b>373,1</b>

Die erhaltenen Anzahlungen umfassen den auf Einzelgeschäftsebene betrachteten Überhang aus den Anzahlungen von Mietern und den innerjährigen Betriebskostenzahlungen vor entsprechender Abrechnung.

Die abgegrenzten Schulden stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit Abschlussvergütungen und Personalaufwendungen.

### 44 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.

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 108,3 Mio. € (31. Dezember 2023: 112,1 Mio. €) Finanzierungsbeiträge von Mietern. Darüber hinaus umfassen die Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung 42,3 Mio. € (31. Dezember 2023: 42,0 Mio. €) von Mietern eingezahlte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB).

## Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung

### 46 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Vonovia hatte im Geschäftsjahr 2024 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	
	2023	2024	2023	2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024
Tochterunternehmen (nicht konsolidiert)	0,0	0,0	0,2	0,2	-	-	0,0	0,0	-	-
Assoziierte Unternehmen	47,5	81,8	16,2	99,0	666,2	403,1	2,8	3,1	422,2	217,1
Gemeinschaftsunternehmen	11,6	15,5	118,0	73,2	171,1	140,5	0,2	0,3	22,3	33,3
Sonstige nahestehende Unternehmen	-	0,1	-	3,8	0,3	-	-	0,0	57,4	-
	<b>59,1</b>	<b>97,4</b>	<b>134,2</b>	<b>176,0</b>	<b>837,6</b>	<b>543,6</b>	<b>3,0</b>	<b>3,4</b>	<b>501,9</b>	<b>250,4</b>

Die wesentlichen Geschäftsbeziehungen von Vonovia bestehen zum 31. Dezember 2024 mit der QUARTERBACK-Gruppe. Zum 31. Dezember 2024 bestehen Darlehensforderungen in Höhe von 521,8 Mio. € (31. Dezember 2023: 814,3 Mio. €), wovon 521,8 Mio. € (31. Dezember 2023: 664,8 Mio. €) in zwölf Monaten und - Mio. € (31. Dezember 2023: 149,5 Mio. €) in 24 Monaten zurückzuzahlen sind. Der durchschnittliche Zinssatz für die Darlehen beträgt 8,1 %. Die Zinserträge aus den Ausleihungen an die QUARTERBACK-Gruppe betragen im Geschäftsjahr 2024 14,6 Mio. € (2023: 58,1 Mio. €). Daneben bestehen zum 31. Dezember 2024 Zinsforderungen in Höhe von - Mio. € (31. Dezember 2023: 17,0 Mio. €). Weitere Erläuterungen zu den Darlehensforderungen gegenüber der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe sind im Kapitel [\[D28\] Finanzielle Vermögenswerte](#) beschrieben.

Darüber hinaus bestehen Projektimmobilienverkäufe der QUARTERBACK-Gruppe an Vonovia in Höhe von 876,0 Mio. € (31. Dezember 2023: 876,0 Mio. €), zu denen Vonovia bis zum 31. Dezember 2024 Anzahlungen von insgesamt 248,3 Mio. € (31. Dezember 2023: 501,9 Mio. €) geleistet hat. Im Zuge der von der QUARTERBACK-Gruppe bezogenen Geschäftsbesorgungsleistungen in Höhe von 97,9 Mio. € (2023: 12,4 Mio. €) hat Vonovia zum 31. Dezember 2024 offene Salden an Verbindlichkeiten in Höhe von 3,2 Mio. € (31. Dezember 2023: 2,8 Mio. €).

Ferner besteht zum 31. Dezember 2024 eine Bürgschaft zur Sicherung von langfristigen Darlehensverbindlichkeiten der QUARTERBACK-Gruppe in Höhe von 12,3 Mio. € (31. Dezember 2023: 12,3 Mio. €).

Seit dem 30. Juni 2024 ist erstmalig die Gropyus AG, Wien, als assoziiertes Unternehmen ausgewiesen (siehe [\[D29\] Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen](#)). Gegenüber der Gropyus AG, Wien, bestehen zum 31. Dezember 2024 Darlehensforderungen in Höhe von 16,5 Mio. € (31. Dezember 2023: 15,0 Mio. €).

Die QUARTERBACK New Energy Holding GmbH, Leipzig, wird seit dem 4. Juli 2024 als assoziiertes Unternehmen ausgewiesen (siehe [\[D29\] Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen](#)). Zum 31. Dezember 2024 bestehen Darlehensforderungen in Höhe von 45,0 Mio. € (31. Dezember 2023: - Mio. €) gegenüber der QUARTERBACK New Energy Holding GmbH, Leipzig.

Weitere wesentliche Geschäftsbeziehungen von Vonovia bestehen zum 31. Dezember 2024 mit der Projekt Mosaik GmbH & Co. KG, Hamburg, und der Projekt Mosaik II GmbH & Co. KG, Hamburg, die seit dem 4. Quartal als assoziierte Unternehmen von Vonovia ausgewiesen werden. Zum 31. Dezember 2024 bestehen Forderungen gegenüber der Projekt Mosaik GmbH & Co. KG, Hamburg, in Höhe von 3,0 Mio. € (31. Dezember 2023: - Mio. €) und gegenüber der Projekt Mosaik II GmbH & Co. KG, Hamburg, in Höhe von

1,7 Mio. € (31. Dezember 2023: - Mio. €). Im Geschäftsjahr 2024 wurden gegenüber der Projekt Mosaik GmbH & Co. KG, Hamburg, Leistungen in Höhe von 31,9 Mio. € (2023: - Mio. €) und gegenüber der Projekt Mosaik II GmbH & Co. KG, Hamburg, Leistungen in Höhe von 49,6 Mio. € (2023: - Mio. €) erbracht.

Zum 31. Dezember 2024 hat Vonovia gegenüber der G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg, offene Salden an Forderungen in Höhe von 0,1 Mio. € (31. Dezember 2023: 0,0 Mio. €) sowie offene Salden an Verbindlichkeiten in Höhe von 0,3 Mio. € (31. Dezember 2023: 0,1 Mio. €). Im Berichtszeitraum wurden gegenüber der G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg, 0,4 Mio. € (2023: 0,3 Mio. €) Leistungen erbracht und Dienstleistungen in Höhe von 71,3 Mio. € (2023: 116,6 Mio. €) bezogen.

Zudem bestanden zum 31. Dezember 2024 Darlehensforderungen in Höhe von 23,2 Mio. € (31. Dezember 2023: 5,7 Mio. €) gegenüber der OLYDO Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin. Das Darlehen hat einen festen Zinssatz von 3,0 %. Die Darlehensforderung wurde im Jahr 2024 vollständig in Höhe von 23,2 Mio. € wertgemindert.

Weiterhin hat Vonovia im Geschäftsjahr 2024 Leistungen in Höhe von 3,8 Mio. € (2023: - Mio. €) von der SIAAME Development GmbH, Berlin, sowie in Höhe von 1,7 Mio. € (2023: 1,6 Mio. €) von der GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH, Berlin, bezogen.

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 aktiven Vorstands und des Aufsichtsrats des laufenden Geschäftsjahres.

Die aktiven Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats wurden wie folgt vergütet:

in Mio. €	2023	2024
Kurzfristig fällige Leistungen (ohne aktienbasierte Vergütung)	8,9	10,5
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	1,2	1,1
Anteilsbasierte Vergütungen	2,9	7,0
	<b>13,0</b>	<b>18,6</b>

Folgende Salden bestehen gegenüber den aktiven Mitgliedern des Vorstands und Aufsichtsrats:

	Rückstellungsbeträge für ausstehende Vergütungen	
	2023	2024
Kurzfristig fällige Leistungen (ohne aktienbasierte Vergütung)	3,5	4,7
Anteilsbasierte Vergütungen	6,7	10,9
Pensionsverpflichtung nach IFRS (DBO)	8,8	9,7
	<b>19,0</b>	<b>25,3</b>

Die kurzfristig fälligen Leistungen enthalten für die Mitglieder des Aufsichtsrats die jeweilige Grundvergütung bestehend aus Festvergütung und Ausschussvergütung, welche satzungsgemäß nach Ablauf des Geschäftsjahres ausbezahlt wird.

Für die Mitglieder des Vorstands sind in den kurzfristig fälligen Leistungen die Grundvergütung (Festbetrag, welcher in zwölf gleichen monatlichen Raten ausbezahlt wird), die kurzfristige variable Vergütung (STIP), die Nebenleistungen sowie das Versorgungsentgelt bzw. der Versorgungsbeitrag enthalten. Der STIP-Anspruch ist mit der Tätigkeit im Berichtsjahr vollständig erdient und die Auszahlung erfolgt im 1. Halbjahr nach dem jeweiligen Geschäftsjahresende. Die tatsächliche Auszahlung bemisst sich (Messung im Januar nach dem jeweiligen Geschäftsjahresende) anhand der vom Aufsichtsrat auf Grundlage des geltenden Vorstandsvergütungssystems festgelegten Zielerreichung. Die Festlegung erfolgt auf Basis finanzieller sowie individueller Leistungskriterien.

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 (LTIP) bezieht sich auf den Aufwand des Geschäftsjahres, der auch im Kapitel → [F47] **Anteilsbasierte Vergütung** ausgewiesen ist.

Weiterhin besteht die grundsätzliche Verpflichtung für die Vorstände, während der Vorstandstätigkeit in eine bestimmte Anzahl von Aktien des Unternehmens zu investieren. Grundsätzlich gibt es bei keinem der Vergütungsbestandteile eine Verpflichtung, diese zu verwenden, um damit unmittelbar Aktien im Rahmen der Aktienhalteverpflichtung zu erwerben. Ebenso werden keine Vergütungsbestandteile einbehalten, um diese Verpflichtung zu erfüllen, und es gibt auch keine zeitliche Verbindung zwischen der Auszahlung von Vergütungsbestandteilen und einer Investition in Aktien.

Es wurden keine Vorschüsse und Kredite an Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats gewährt.

## 47 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 → [E38] **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. Mit dem Geschäftsjahr 2024 wurde für alle noch nicht ausgezahlten Tranchen eine Planänderung vereinbart, in dem die Entwicklung des Group FFO pro Aktie durch die Entwicklung des Adjusted EBT pro Aktie ersetzt wurde. Der dargestellte LTIP stellt 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 2024 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	Ende der Performance-Periode	Anzahl der Aktien	Durchschnittlicher Fair Value pro Aktie zum 31.12.2024 in €	Erdiente Rückstellung zum 31.12.2024 in €
2021-2024	31.12.2024	88.524	21,72	2.051.246
2022-2025	31.12.2025	138.742	18,92	2.086.308
2023-2026	31.12.2026	262.026	32,37	4.198.158
2024-2027	31.12.2027	272.544	37,65	2.565.287

Aus dem LTIP-Programm resultiert im Berichtsjahr 2024 ein Aufwand nach IFRS 2 von insgesamt 7,0 Mio. € (2023: 2,9 Mio. €).

### Führungskräfte von Vonovia unterhalb der Vorstandsebene

Im Rahmen des seit 2016 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. Mit dem Geschäftsjahr 2024 wurde für alle noch nicht ausgezahlten Tranchen eine Planänderung vereinbart, in dem die Entwicklung des Group FFO pro Aktie durch die Entwicklung des Adjusted EBT pro Aktie ersetzt wurde. Der dargestellte LTIP stellt 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 2024 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	Ende der Performance-Periode	Anzahl der Aktien	Durchschnittlicher Fair Value pro Aktie zum 31.12.2024 in €	Erdiente Rückstellung zum 31.12.2024 in €
2021-2024	31.12.2024	33.565	21,72	728.546
2022-2025	31.12.2025	33.354	18,92	482.188
2023-2026	31.12.2026	83.223	32,37	1.435.744
2024-2027	31.12.2027	77.376	37,65	792.060

Aus dem LTIP-Programm resultiert nach IFRS im Berichtsjahr 2024 ein Aufwand von 2,4 Mio. € (2023: 0,9 Mio. €).

### Mitarbeiter

Im Jahr 2014 wurde die Konzernbetriebsvereinbarung „Arbeitnehmeraktienprogramm“ abgeschlossen. Das Programm startete ab dem Kalenderjahr 2015, wobei die zugeteilten Aktien (Anteile an der Vonovia SE) einer Haltefrist von sechs Monaten unterliegen und die Depotkosten durch Vonovia getragen werden. Teilnahmeberechtigt 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. Damit stellt das Arbeitnehmeraktienprogramm eine anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente (Equity-Settled-Plan) nach IFRS 2 dar.

Aus dem neuen Mitarbeiteraktienprogramm resultiert im Berichtsjahr 2024 ein Aufwand von insgesamt 2,7 Mio. € (2023: 2,5 Mio. €), der direkt mit der Kapitalrücklage verrechnet ist.

## 48 Bezüge gemäß § 314 HGB

### Bezüge des Aufsichtsrats

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben im Geschäftsjahr 2024 Gesamtbezüge in Höhe von 2,0 Mio. € (2023: 2,1 Mio. €) für ihre Tätigkeit erhalten.

### Gesamtbezüge des Vorstands

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands setzen sich wie folgt zusammen:

Gesamtbezüge des Vorstands in €	Gesamtbezüge	
	2023	2024
Feste Vergütung und kurzfristige variable Vergütung	7.741.958	9.327.634
Langfristige variable aktienbasierte Vergütung	5.686.326	7.000.438
davon		
2023-2026	5.686.326	-
2024-2027	-	7.000.438
(Stückzahl der Aktien)	262.026	272.544
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>13.428.284</b>	<b>16.328.072</b>

Weiterführende Angaben zur langfristig variablen Vergütung (LTIP) sind im Kapitel → [F47] **Anteilsbasierte Vergütung** erfolgt.

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder enthält die Vergütung für alle Mandate bei Vonovia Konzern-, Tochter- und Beteiligungsgesellschaften.

### Bezüge der ehemaligen Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie deren Hinterbliebenen

Die Gesamtbezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen für das Geschäftsjahr 2024 0,4 Mio. € (2023: 0,4 Mio. €).

Die Pensionsverpflichtungen (DBO) gegenüber ehemaligen Mitgliedern des Vorstands und ihren Hinterbliebenen betragen 17,6 Mio. € (2023: 18,3 Mio. €).

Den ehemaligen Aufsichtsratsmitgliedern sowie deren Hinterbliebenen wurden für das Geschäftsjahr 2024 (2023: - Mio. €) keine Bezüge gewährt.

Pensionsverpflichtungen (DBO) gegenüber ehemaligen Mitgliedern des Aufsichtsrats sowie ihren Hinterbliebenen bestehen nicht.

#### 49 Honorare des Abschlussprüfers

Für die im Geschäftsjahr erbrachten Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers PwC GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und deren Netzwerkgesellschaften wurden folgende Honorare (einschließlich Auslagen und ohne Umsatzsteuer) erfasst:

in Mio. €	2023	2024
Abschlussprüfungen	10,3	9,6
davon Netzwerkgesellschaften	0,8	0,8
Andere Bestätigungsleistungen	1,3	1,2
davon Netzwerkgesellschaften	0,1	-
Sonstige Leistungen	0,0	0,0
	<b>11,6</b>	<b>10,8</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 umfassen im Wesentlichen Prüfungen gemäß § 16 MaBV sowie betriebswirtschaftliche Prüfungen gemäß ISAE 3000 (Revised) bezüglich der nichtfinanziellen Berichterstattung, der Mittelverwendung von Green Bonds, Überleitungsrechnungen zur Zinsschranke sowie diverser Wohnungsfürsorgeberichte.

#### 50 Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Im März 2025 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

### 51 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

#### Bewertungskategorien und Klassen:

in Mio. € Buchwerte  
31.12.2024

Vermögenswerte	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	1.756,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	584,6
Finanzielle Vermögenswerte	
Forderungen aus Finanzierungsleasing	77,1
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	49,7
Sonstige Ausleihungen	5,8
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	522,0
Wertpapiere	333,6
Übrige Beteiligungen	271,6
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges – keine Bewertungskategorie des IFRS 9	20,7
Call-Option auf EK-Instrumente	731,0
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	36,4
Schulden	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	530,2
Unternehmensanleihen	24.410,7
Übrige originäre finanzielle Verbindlichkeiten	18.240,3
Derivate und Andienungsrechte	
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	311,2
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	19,8
Cashflow Hedges – keine Bewertungskategorie des IFRS 9	40,9
Verbindlichkeiten aus Leasing	675,7
Verbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	150,6
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	208,8

**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 IFRS 16	Fair Value 31.12.2024	Fair-Value- Hierarchiestufe
1.756,7					1.756,7	n.a.
584,6					584,6	n.a.
				77,1		n.a.
49,7					55,0	2
5,8					5,8	2
522,0					522,0	2
327,2		6,4			333,6	1
		271,6			271,6	3
	-0,8		21,5		20,7	2
	731,0				731,0	3
	36,4				36,4	2
530,2					530,2	n.a.
24.410,7					22.317,8	1
18.240,3					17.417,4	2
311,2					232,2	3
	19,8				19,8	2
	9,9		31,0		40,9	2
				675,7		n.a.
150,6					150,6	n.a.
208,8					208,8	n.a.

**Bewertungskategorien und Klassen:**Buchwerte  
31.12.2023

in Mio. €

**Vermögenswerte**

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	1.374,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	593,2
Finanzielle Vermögenswerte	
Forderungen aus Finanzierungsleasing	15,7
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	187,6
Sonstige Ausleihungen	21,6
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	682,9
Wertpapiere	324,0
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

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 2,0 Mio. € (31. Dezember 2023: 2,5 Mio. €).
- > Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung von 1,7 Mio. € (31. Dezember 2023: 1,5 Mio. €).
- > Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 499,8 Mio. € (31. Dezember 2023: 512,4 Mio. €).

**Wertansatz Bilanz  
in Übereinstimmung mit IFRS 9**

Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs- neutral ohne Reklassifizierung	Hedge Accounting keine Bewertungskate- gorie des IFRS 9	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16	Fair Value 31.12.2023	Fair-Value- Hierarchiestufe
1.374,4					1.374,4	n.a.
593,2					593,2	n.a.
				15,7		n.a.
187,6					191,5	2
21,6					21,6	2
682,9					682,9	2
318,1		5,9			324,0	1
		321,7			321,7	3
	-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.

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. €	31.12.2024	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Vermögenswerte</b>				
Investment Properties	78.343,1			78.343,1
Finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	6,4	6,4		
Übrige Beteiligungen	271,6			271,6
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties	1.498,7		1.498,7	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges	20,7		20,7	
Call-Option auf EK-Instrumente	731,0			731,0
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	36,4		36,4	
<b>Schulden</b>				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Cashflow Hedges	40,8		40,8	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	19,8		19,8	

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	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	



## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Vonovia bewertet Investment Properties grundsätzlich anhand der Discounted-Cashflow-Methodik (DCF) (**Stufe 3**). Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse sind dem Kapitel → [D27] **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.

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 200 Basispunkten. Die eigenen Risikoaufschläge handelten zum selben Stichtag laufzeitabhängig zwischen 55 und 195 Basispunkten. Hinsichtlich der positiven Marktwerte der Währungsswaps in CHF wurde ein Kontrahentenrisiko zwischen 90 und 123 Basispunkten berücksichtigt, bezüglich der negativen Marktwerte der Währungsswaps in GBP ein eigenes Risiko von 164 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.

Hinsichtlich der Finanzinstrumente kam es gegenüber der Vergleichsperiode zu keinen Wechseln zwischen den Hierarchiestufen.

aus Folgebewertung												
in Mio. €	Erträge aus Zinsen	Erträge aus Aus- leihungen	Bewer- tung Call-Op- tionen	Dividen- den aus übrigen Beteili- gungen	Wert- berich- tung	Expected Credit Loss: Sons- tige Aus- leihungen an assozi- ierte Un- ternehmen	ausge- buchte Forde- rungen	ausge- buchte Verbind- lichkeiten	ergebnis- wirksa- mes Finanz- ergebnis 2024	Bewer- tung Cashflow Hedges	Bewer- tung EK- Instru- mente	Gesamt- finanz- ergebnis 2024
<b>2024</b>												
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	87,1	17,2			-32,9	-375,2	4,3		-299,5			-299,5
Derivate erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	-20,8		-107,0						-127,8			-127,8
Effektives Hedge Accounting - keine Bewertungskategorie des IFRS 9										11,2		11,2
EK-Instrumente erfolgsneutral zum FV im OCI bewertet – ohne Reklassifizierung				32,2					32,2		23,7	55,9
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	-849,8							0,1	-849,7			-849,7
	<b>-783,5</b>	<b>17,2</b>	<b>-107,0</b>	<b>32,2</b>	<b>-32,9</b>	<b>-375,2</b>	<b>4,3</b>	<b>0,1</b>	<b>-1.244,8</b>	<b>11,2</b>	<b>23,7</b>	<b>-1.209,9</b>

in Mio. €	aus Folgebewertung											Gesamtfinanz- ergebnis 2023
	Erträge aus Zinsen	Erträge aus Aus- leihungen	Bewer- tung Call-Op- tionen	Dividen- den aus übrigen Beteili- gungen	Wert- berich- tung	Expected Credit Loss: Sons- tige Aus- leihungen an assozi- ierte Un- ternehmen	ausge- buchte Forde- rungen	ausge- buchte Verbind- lichkeiten	ergebnis- wirksa- mes Finanz- ergebnis 2023	Bewer- tung Cashflow Hedges	Bewer- tung EK- Instru- mente	
<b>2023</b>												
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	227,5	60,6			-15,6	-12,0	-1,7		258,8			258,8
Derivate erfolgs- wirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	-3,1		90,0						86,9			86,9
Effektives Hedge Ac- counting - keine Be- wertungskategorie 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>

## 52 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.

Einzahlungen aus erhaltenen Dividenden und aus Operating Lease werden im Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit ausgewiesen.

Der Posten „Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties“ beinhaltet im Wesentlichen Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen.

Tilgungen der Leasingverbindlichkeiten und Zinszahlungen aus Leasingverbindlichkeiten werden im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

### 53 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 Risikomanagements](#)) 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. Darüber hinaus sind auch Währungsschwankungen aus Finanzierungsbeziehungen zu erwarten. Aktuell stehen zwei von der Vonovia SE auf schwedische Kronen dotierte Anleihen über jeweils 750,0 Mio. SEK aus. Die Währungsrisiken der im Juni begebenen Anleihe mit Laufzeit bis Juni 2026 wurden teilweise durch einen Fremdwährungsswap mit einem Nominalvolumen von 350,0 Mio. SEK reduziert. Eine weitere Anleihe über 500,0 Mio. SEK wurde im September 2024 begeben. Ausgehend von dem Wechselkurs zum 31. Dezember 2024 ergäbe sich bei einer Veränderung des Fremdwährungsniveaus der schwedischen Krone zum Euro um -5 % ein Währungsgewinn von 7,6 Mio. € respektive bei einer Veränderung von +5 % ein Währungsverlust in Höhe von 6,9 Mio. €. Im Januar 2024 hat die Vonovia SE eine weitere Anleihe über 400,0 Mio. GBP platziert. Weiterhin hat die Vonovia SE im Laufe des Jahres zwei Anleihen begeben, die auf Schweizer Franken dotieren. Die Emission im Februar 2024 belief sich über 150,0 Mio. CHF, im August wurde eine weitere Anleihe mit einem Nominalvolumen von 235,0 Mio. CHF platziert. Die in den drei Fällen entstandenen zahlungswirksamen Währungsrisiken wurden durch den Abschluss von Fremdwährungsswaps (Cross Currency Swaps) ausgeschaltet. 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 Finance and 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 → [\[G55\] Cashflow Hedges und freistehende Sicherungsinstrumente](#).

### Sonstige Risiken

Vonovia ist über die Vonovia Energie Service GmbH und die Vonovia Energie 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 11,8 Mio. € (-11,8 Mio. €) geführt (31. Dezember 2023: 14,1 Mio. € (-14,1 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 Finance 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 Finanzierungen einer frühzeitigen Überprüfung vor der jeweiligen Endfälligkeit unterzogen, um eine Refinanzierbarkeit sicherzustellen.

Im Rahmen der ausgegebenen Kapitalmarktprodukte sowie bestehender Kreditverträge ist Vonovia zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants), wie z. B. Verschuldungsgrad, Schuldendienstdeckungsgrad oder dem Anteil des unbelasteten Vermögens 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 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 2024 ersichtlich. Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten dabei ausschließlich die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen:

in Mio. €	Buchwert 31.12.2024	2025		2026		2027 bis 2031		ab 2032	
		Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>									
gegenüber Kreditinstituten	14.914,3	314,7	1.724,5	314,3	1.486,1	943,7	8.712,8	693,3	3.177,4
gegenüber anderen Kreditgebern	27.464,6	217,6	3.206,2	418,1	2.574,1	1.516,6	12.593,2	1.226,7	8.966,0
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	272,1	272,1	-	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Leasing	675,7	20,3	40,0	19,2	32,1	85,6	102,6	318,6	501,1
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	150,6	-	110,9	-	1,9	-	9,5	-	28,3
<b>Derivative finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten</b>									
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/ Ausgleichsansprüchen	311,2	-	-	-	33,1	-	63,2	-	214,9
Freistehende Zinsswaps	-16,6	14,5	-	8,6	-	21,4	-	10,4	-
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps) FX in €	4,6	38,9	-	38,2	31,1	171,6	407,2	105,9	465,1
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps) €	-	-36,8	-	-36,2	-30,6	-169,9	-410,8	-132,7	-481,2
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	21,0	-1,9	-	-2,8	-	-3,4	-	-	-
Zinsabgrenzungen Swaps	-5,4	-5,4	-	-	-	-	-	-	-

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	-	-	-	-	-	-	-

### Kreditrahmen

Seit November 2021 besteht ein Vertrag der Vonovia SE mit einem Bankenkonsortium unter Führung der Commerzbank AG über eine syndizierte Kreditlinie mit einem Volumen von 3.000,0 Mio. €. Unter dem Vertrag, der im Jahr 2026 endet, 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 2024 nicht in Anspruch genommen.

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 2024 waren keine Emissionen ausstehend.

Zum 31. Dezember 2024 betrug das zur Verfügung stehende Gesamtvolumen aus Aval-Kreditverträgen im Gesamtkonzern 305,0 Mio. € (31. Dezember 2023: 245,0 Mio. €). Zum Stichtag wurden hiervon insgesamt 226,3 Mio. € (31. Dezember 2023: 117,2 Mio. €) in Anspruch genommen.

Avalkreditgeber	Volumen Rahmenvertrag	Inanspruchnahme 2024	Anmerkung
Commerzbank AG	60,0 Mio. €	31,5 Mio. €	
Atradius Kreditversicherung	95,0 Mio. €	63,7 Mio. €	
Swiss Re International SE	85,0 Mio. €	84,7 Mio. €	
Berliner Volksbank eG	kein Rahmen	0,1 Mio. €	projektspezifische Developmentfinanzierung
Frankfurter Sparkasse	kein Rahmen	0,1 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. €	37,0 Mio. €	
UniCredit Bank Austria AG	10,0 Mio. €	8,6 Mio. €	
Raiffeisen Bank International AG	5,0 Mio. €	-	

Insgesamt verfügt Vonovia zum Stichtag über Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 1.756,5 Mio. € (31. Dezember 2023: 1.374,4 Mio. €). Die Kreditmittelrahmenverträge 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.

## 54 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. €	31.12.2023	31.12.2024
Eigenkapital	29.944,6	28.126,9
Bilanzsumme	91.995,9	90.236,3
Eigenkapitalquote	32,5 %	31,2 %

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 Finance und Treasury.

## 55 Cashflow Hedges und freistehende Sicherungsinstrumente

Das Nominalvolumen der in Euro gehaltenen Cashflow Hedges, inklusive eines Forward Hedges, beträgt zum Berichtszeitpunkt 764,0 Mio. € (31. Dezember 2023: 1.165,0 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 die Vonovia SE im Berichtsjahr drei Forward-Starting-Zinsswaps abgeschlossen, von denen zwei bereits im Dezember 2024 durch Barausgleich in Höhe von 4,0 Mio. abgelöst wurden. Der Barausgleich des dritten Forwards ist vertragsgemäß zum 14. Januar 2025 vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der Begebung von Fremdwährungsbonds wurden darüber hinaus im Jahr 2024 seitens der Vonovia SE fünf Cross Currency Swaps (CCS) abgeschlossen, von denen vier ins Hedge Accounting übernommen wurden. Zwei Sicherungsgeschäfte betreffen CHF, zwei GBP. Das abgesicherte Nominal entspricht zum 31. Dezember 2024 einem Volumen von 891,4 Mio. €. Für das in schwedischen Kronen abgesicherte Nominal von 350,0 Mio., das entspricht einem Volumen von rund 30,5 Mio. €, verblieb der CCS freistehend. Die wesentlichen Parameter der ins Hedge Accounting übernommenen Währungsswaps haben wir nachstehend tabellarisch dargestellt.

Der an dieser Stelle im Vorjahr diskutierte Forward-Starting-Zinsswap wurde im Berichtsjahr durch Barausgleich in Höhe von 13,3 Mio. abgelöst.

Die Eurozinsswaps mit Hedge Accounting werden zum Bilanzstichtag bis auf ein Geschäft mit negativen Marktwerten ausgewiesen.

Für die im sogenannten passiven Hedge Accounting fortgeführte Sicherungsinstrumente wurden, analog zu den erwarteten Zahlungsströmen aus den zugewiesenen Grundgeschäften, im Berichtsjahr 3,0 Mio. € ergebniswirksam reklassifiziert. Damit wurde der im sonstigen Ergebnis eingestellte Wert auf 12,2 Mio. € reduziert.

Sämtliche Derivate sind gegenüber den emittierenden Banken in eine Netting-Vereinbarung einbezogen worden.

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 31.12.2024	Posten in der Bilanz, in dem das Sicherungs- instrument enthalten ist	Nominalbetrag	Laufzeitbeginn von	Laufzeitende bis
in Mio. €					
<b>Forward-Starting-Zinsswap</b>					
Grundgeschäft					
Forward	-0,9	Derivate	100,0	14.01.2025	14.01.2035
<b>Float to Fix Hedge</b>					
Grundgeschäft			142,0	01.03.2022	01.03.2027
Zinsswap	-3,8	Derivate	142,0	04.07.2023	01.03.2027
<b>Float to Fix Hedge</b>					
Grundgeschäft			156,0	28.02.2022	01.03.2027
Zinsswap	-4,0	Derivate	156,0	04.07.2023	01.03.2027
<b>Float to Fix Hedge</b>					
Grundgeschäft			325,0	28.02.2022	28.02.2029
Zinsswap	-15,7	Derivate	325,0	10.07.2023	28.02.2029
<b>Float to Fix Hedge</b>					
Grundgeschäft			41,0	01.10.2018	30.11.2038
Zinsswaps	3,4	Finanzielle Vermögenswerte	41,0	01.10.2018	30.11.2038

	Aktueller Durchschnittszinssatz (inkl. Marge)	Veränderungen im Wert des Sicherungsinstruments, die im sonstigen Ergebnis erfasst wurden	Erfolgswirksam erfasste Unwirksamkeit der Sicherungsbeziehung	Posten im Gewinn oder Verlust, der die Unwirksamkeit der Absicherung beinhaltet	Reklassifizierung des Berichtsjahres	Posten im Gewinn oder Verlust, der die Reklassifizierung der Absicherung beinhaltet	Marktwertänderung des Grundgeschäfts
		(+) EK-Erhöhung (-) EK-Minderung	(+) EK-Erhöhung (-) EK-Minderung				
3 M-EURIBOR Marge 0,0%							
	2,41%	-0,9	-	Zinsaufwendungen	-	n.a.	
3 M-EURIBOR Marge 0,6%							-0,2
	3,426%	0,2	-	Zinsaufwendungen	-0,5	Zinsaufwendungen	
6 M-EURIBOR Marge 0,6%							-0,4
	3,504%	0,4	-	Zinsaufwendungen	-0,5	Zinsaufwendungen	
6 M-EURIBOR Marge 0,7%							-0,3
	3,513%	0,3	-	Zinsaufwendungen	-1,0	Zinsaufwendungen	
3 M-EURIBOR Marge 1,32%							1,0
	1,505%	-1,8	0,8	Zinsaufwendungen	-0,9	Zinsaufwendungen	

Die wesentlichen Parameter der Währungsswaps stellen sich wie folgt dar:

	Nominal- betrag Mio. Fremd- währung	Nominal- betrag Mio. €	Laufzeit- beginn von	Laufzeit- ende bis	Zinssatz Fremd- währung	Zinssatz €	Sicherungs- kurs Fremd- währung/€
<b>Cross Currency Swap GBP 200</b>							
<b>Cross Currency Swap GBP 200</b>							
Grundgeschäft	200,0	232,5	18.01.2024	18.01.2036	5,50 %		
CCS	200,0	232,5	18.01.2024	18.01.2036		4,55 %	1,1623
<b>Cross Currency Swap CHF 150</b>							
Grundgeschäft	150,0	159,3	14.02.2024	14.02.2029	2,57 %		
CCS	150,0	159,3	14.02.2024	14.02.2029		4,16 %	1,0620
<b>Cross Currency Swap CHF 235</b>							
Grundgeschäft	235,0	247,9	26.08.2024	26.08.2031	2,00 %		
CCS	235,0	247,9	26.08.2024	26.08.2031		3,90 %	1,0547

Zum Berichtszeitpunkt bilanziert die Deutsche Wohnen-Gruppe 18 freistehende Zinsswaps, acht davon mit einem Floor. Das abgesicherte Nominal betrug zum 31. Dezember 2024 848,8 Mio. € (31. Dezember 2023: 853,0 Mio. €); drei Geschäfte führen zu einem negativen Marktwert in Höhe von 7,9 Mio. € (31. Dezember 2023: 7,7 Mio. €), die positiven Marktwerte der übrigen Zinsswaps betragen in Summe 24,1 Mio. € (31. Dezember 2023: 39,4 Mio. €).

Das abgesicherte Nominalvolumen von derzeit 13 freistehenden Zinsswaps der BUWOG betrug zum 31. Dezember 2024 559,5 Mio. € (31. Dezember 2023: 335,0 Mio. €); positiven Marktwerten in Summe von 11,5 Mio. € (31. Dezember 2023: 16,6 Mio. €) standen negative Marktwerte in Summe von 2,4 Mio. € gegenüber (31. Dezember 2023: 1,6 Mio. €).

Zum Berichtszeitpunkt bilanziert die Victoriahem-Gruppe acht freistehende Zinsswaps, davon zwei Portfolio-Hedges. Das in schwedische Kronen abgesicherte Nominal entspricht zum 31. Dezember 2024 einem Volumen von 845,9 Mio. € (31. Dezember 2023: 809,4 Mio. €); positiven Marktwerten in Summe von 0,8 Mio. € (31. Dezember 2023: 7,7 Mio. €) standen negative Marktwerte in Summe von 9,1 Mio. € (31. Dezember 2023: 1,2 Mio. €) gegenüber.

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.

Die im Vorjahr erstmalig in Höhe von 838,0 Mio. € ausgewiesenen Derivate in Form von langfristigen Call-Optionen zum Rückkauf von Geschäftsanteilen wurden im Berichtsjahr ergebniswirksam auf 731,0 Mio. € fortgeschrieben. Zu den Call-Optionen wird auf die Ausführungen im Kapitel → [D28] **Finanzielle Vermögenswerte** verwiesen.

Insgesamt standen im Berichtsjahr den positiven Marktwerten der Cashflow Hedges aus Zinsderivaten in Höhe von 3,4 Mio. € (31. Dezember 2023: 4,4 Mio. €) negative Marktwerte von 24,4 Mio. € gegenüber (31. Dezember 2023: 48,6 Mio. €).

Bei den Cross Currency Swaps standen den positiven Marktwerten von 10,9 Mio. € negative Marktwerte von 15,5 Mio. € gegenüber.

Zum gleichen Zeitpunkt wurden positive Marktwerte in Höhe von insgesamt 36,4 Mio. € (31. Dezember 2023: 63,8 Mio. €) aus freistehenden Zinsderivaten bilanziert, denen im Berichtsjahr negative Marktwerte von 19,8 Mio. € (31. Dezember 2023: 10,6 Mio. €) gegenüberstanden.

Der jeweils positive Saldo aus Zinsabgrenzungen betrug im Berichtsjahr 5,5 Mio. € (31. Dezember 2023: 4,4 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>2024</b>	<b>-20,1</b>	<b>3,8</b>	<b>21,5</b>	<b>-13,5</b>	<b>0,1</b>	<b>-8,2</b>
<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>

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Cashflow Hedges (nach Ertragsteuern) auf die Gesamtergebnisrechnung dargestellt:

### Cashflow Hedges

in Mio. €	2023	2024
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-136,7	32,3
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	43,7	-7,0
Realisierte Gewinne/Verluste	43,9	-21,1
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	-12,2	7,7
<b>Summe</b>	<b>-61,3</b>	<b>11,9</b>

Im Berichtsjahr ergaben sich für Cashflow Hedges nach Berücksichtigung latenter Steuern positive kumulierte Ineffektivitäten in Höhe von 0,2 Mio. € (2023: -0,3 Mio. €), insofern verbesserte sich das Zinsergebnis um 0,5 Mio. € (2023: -0,7 Mio. €).

Ausgehend von der Bewertung zum 31. Dezember 2024 wurde für alle Swaps eine Sensitivitätsanalyse zur Ermittlung der Eigenkapitalveränderung (nach Ertragsteuern) bei einer parallelen Verschiebung der Zinsstruktur um jeweils 50 Basispunkte durchgeführt:

in Mio. €	Eigenkapitalveränderung		Summe
	Sonstige Rücklagen ergebnisneutral	Gewinn- und Verlust- rechnung erfolgswirksam	
<b>2024</b>			
+ 50 Basispunkte	11,3	29,8	41,1
- 50 Basispunkte	-11,5	-30,1	-41,6
<b>2023</b>			
+ 50 Basispunkte	24,3	17,4	41,7
- 50 Basispunkte	-24,5	-17,3	-41,8

Eine weitere Sensitivitätsanalyse für die CCS zeigt, dass sich bei einer Veränderung des Fremdwährungsniveaus um -5% (+5%), nach Berücksichtigung latenter Steuern, eine ergebnisneutrale Veränderung der sonstigen Rücklagen von -2,7 Mio. € (bzw. 2,8 Mio. €) ergeben würde, während parallel ergebniswirksame Ineffektivitäten in Höhe von 0,0 Mio. € (bzw. -0,6 Mio. €) entstünden.

Für eine Minderheit an variabel verzinslichen Darlehen, die nicht in einer Sicherheitsbeziehung designiert sind, hat eine abschließende Sensitivitätsanalyse ergeben, dass eine parallele Verschiebung der Zinsstruktur um jeweils 50 Basispunkte zu einem Effekt in der Gewinn- und Verlustrechnung von 15,9 Mio. € (bzw. -15,9 Mio. €), im Vorjahr 15,3 Mio. € (bzw. -15,3 Mio. €) geführt hätte.

## 56 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. €	31.12.2023	31.12.2024
Bürgschaften i. Z. m. Development	147,6	248,0
Mietbürgschaften	2,4	3,1
Sonstige Verpflichtungen	3,6	3,4
	<b>153,6</b>	<b>254,5</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 Strukturierungsverfahren). Keine der Rechtsstreitigkeiten wird für sich genommen wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage von Vonovia haben.

## 57 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

in Mio. €	31.12.2023	31.12.2024
<b>Sonstige finanzielle Verpflichtungen</b>		
Investitionsverpflichtungen	1.239,5	1.209,8
Ankaufverpflichtungen	-	1.052,0
Obligo aus Bestellungen für Modernisierungen und Neubau	819,6	486,6
IT-Dienstleistungsverträge	46,9	100,4
Verträge über TV-Grundversorgung	20,3	2,9
Sonderumlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	2,7	2,0
Sonstige	11,5	28,6
	<b>2.140,5</b>	<b>2.882,3</b>

Im Geschäftsjahr 2024 wurden durch Deutsche Wohnen Kaufverträge zum Erwerb von Baugrundstücken von der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe geschlossen. In dem Zusammenhang wurden ebenfalls selektiv Kaufverträge zum Erwerb von Bewirtschaftungseinheiten von der QUARTERBACK Immobilien AG geschlossen. Das Gesamtvolumen der im Jahr 2024 geschlossenen Kaufverträge beträgt rund 1,3 Mrd. €. Der Vollzug der Transaktionen soll im 1. Halbjahr 2025 erfolgen. Für die 1. Jahreshälfte 2025 sind weitere Transaktionen im Rahmen des Erwerbs von Baugrundstücken der QUARTERBACK-Objektgesellschaften geplant. Das Gesamtvolumen der weiteren geplanten Kaufverträge beträgt rund 0,2 Mrd. €. Die für das Jahr 2024 fälligen Zahlungsverpflichtungen in Höhe von 0,2 Mrd. € wurden bereits gezahlt. Die weiteren Verpflichtungen werden erst 2025 fällig.

Den Verpflichtungen aus Verträgen über die TV-Grundversorgung stehen zukünftige Erlöse aus der Vermarktung der TV-Grundversorgung gegenüber.

Bochum, den 1. März 2025



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).

- 316 Anteilsbesitzliste von Vonovia
- 333 Weitere Angaben zu den Organen
- 336 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 345 Prüfungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit in Bezug auf die Konzernnachhaltigkeitserklärung
- 348 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 349 Berichterstattung nach EPRA
- 357 Glossar
- 360 Finanzkalender, Kontakt, Impressum

# Anteilsbesitzliste von Vonovia

zum 31. Dezember 2024 gemäß § 313 Abs. 2 HGB

## Anlage zum Konzernabschluss

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
Algarobo GmbH (vormals Algarobo Holding B.V.)	Nürnberg	100,00 <sup>1)</sup>
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 <sup>1)</sup>
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz IV GmbH	Wuppertal	100,00 <sup>1)</sup>
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>



Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
BUWOG - Bauen und Wohnen Deutschland 1 GmbH	Schönefeld	100,00
BUWOG - Bauen und Wohnen Deutschland 2 GmbH	Berlin	100,00
BUWOG - Bauen und Wohnen Deutschland 3 GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
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 <sup>1)</sup>
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 <sup>1)</sup>
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 <sup>1)</sup>
BUWOG - Harzer Straße Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - Hausmeister GmbH	Kiel	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG - Heidestraße Development GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
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 - NDL I GmbH	Kiel	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG - NDL II GmbH	Kiel	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG - NDL III GmbH	Kiel	100,00 <sup>1)</sup>

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
BUWOG - NDL IV GmbH	Kiel	100,00 <sup>1)</sup>
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 <sup>1)</sup>
BUWOG - Regattastraße Development GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG - Region Ost Development GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG - Rhein-Main Development GmbH	Hanau	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG - Schleswig-Holstein GmbH	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Spandau Primus GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - Weidenbaumsweg Development GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG Bauträger GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
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 <sup>1)</sup>
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-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 <sup>1)</sup>
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 DMB Zwei GmbH (vormals DA DMB Netherlands B.V.)	Nürnberg	100,00 <sup>1)</sup>
DA EB GmbH	Nürnberg	100,00
DA Jupiter Holding GmbH (vormals DA Jupiter NL JV Holdings 1 B.V.)	Nürnberg	100,00
DA Jupiter Wohnanlage GmbH	Düsseldorf	94,00 <sup>1)</sup>
DAIG 1. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
DAIG 10. Objektgesellschaft mbH (vormals DAIG 10. Objektgesellschaft B.V.)	Nürnberg	94,44
DAIG 11. Objektgesellschaft mbH (vormals DAIG 11. Objektgesellschaft B.V.)	Nürnberg	94,44
DAIG 12. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,00 <sup>1)</sup>
DAIG 13. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,00 <sup>1)</sup>
DAIG 14. Objektgesellschaft mbH (vormals DAIG 14. Objektgesellschaft B.V.)	Nürnberg	94,44
DAIG 15. Objektgesellschaft mbH (vormals DAIG 15. Objektgesellschaft B.V.)	Nürnberg	94,44
DAIG 17. Objektgesellschaft mbH (vormals DAIG 17. Objektgesellschaft B.V.)	Nürnberg	94,44
DAIG 18. Objektgesellschaft mbH (vormals DAIG 18. Objektgesellschaft B.V.)	Nürnberg	94,44
DAIG 19. Objektgesellschaft mbH (vormals DAIG 19. Objektgesellschaft B.V.)	Nürnberg	94,44
DAIG 2. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
DAIG 20. Objektgesellschaft mbH (vormals DAIG 20. Objektgesellschaft B.V.)	Nürnberg	94,44
DAIG 21. Objektgesellschaft mbH (vormals DAIG 21. Objektgesellschaft B.V.)	Nürnberg	94,44
DAIG 22. Objektgesellschaft mbH (vormals DAIG 22. Objektgesellschaft B.V.)	Nürnberg	94,44
DAIG 23. Objektgesellschaft mbH (vormals DAIG 23. Objektgesellschaft B.V.)	Nürnberg	94,44
DAIG 24. Objektgesellschaft mbH (vormals DAIG 24. Objektgesellschaft B.V.)	Nürnberg	94,44
DAIG 25. Objektgesellschaft mbH (vormals DAIG 25. Objektgesellschaft B.V.)	Nürnberg	94,44
DAIG 3. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
DAIG 4. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
DAIG 9. Objektgesellschaft mbH (vormals DAIG 9. Objektgesellschaft B.V.)	Nürnberg	94,44
Delphinus HoldCo GmbH	Bochum	100,00
Delphinus SubCo GmbH	Bochum	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Delphinus TargetCo GmbH	Bochum	100,00
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>
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 WOG E Sieben Verwaltungs-GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOG E Vier Bestands GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2) 3)</sup>
Deutsche Annington WOG E 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>

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
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>
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>

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
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 mbH (vormals 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>
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	100,00 <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>

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
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 <sup>1)</sup>
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	82,92
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	69,95
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>
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
HSI Hamburger Senioren Immobilien Management GmbH	Hamburg	100,00
HvD I Grundbesitzgesellschaft mbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
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 <sup>1)</sup>
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



Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
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 <sup>1)</sup>
KWG Grundbesitz VI GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
KWG Grundbesitz X GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
KWG Immobilien GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
KWG Kommunale Wohnen GmbH	Berlin	94,14
Laragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Larry Bestand 1 GmbH	Berlin	100,00
Larry Bestand 2 GmbH	Berlin	100,00
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>
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	70,11
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
PUW AcquiCo GmbH	Hamburg	100,00
PUW OpCo GmbH	Hamburg	100,00
PUW PFLEGENUNDWOHNEN Beteiligungs GmbH	Hamburg	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
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>
RSTE Objektgesellschaft Wohnanlagen für Chemnitz mbH	Wuppertal	94,73
RVG Rheinauhafen-Verwaltungsgesellschaft mbH	Köln	74,00
Seniorenresidenz "Am Lunapark" GmbH	Leipzig	100,00
Seniorenwohnen Heinersdorf GmbH	Berlin	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
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 GmbH	Bochum	100,00
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>

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
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>
Wiemelhausen Ingenieurgesellschaft mbH	Bochum	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
<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 HANDWERKEREI GmbH	Wien	100,00
BUWOG Heiligenstädter Lände 29 GmbH & Co KG	Wien	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
BUWOG Humberger 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 MAKLEREI GmbH (vormals BUWOG Handelskai 346 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
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

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
<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 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
Victoriahem Fastigheter AB	Malmö	100,00
Victoriahem Fastigheter Göteborg AB	Malmö	100,00
Victoriahem GF AB	Eskilstuna	100,00
Victoriahem Grevgatan 20 AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Gröna Lund 35 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 Linköping AB (vormals Victoriahem Beethoven I AB)	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Lövgärdet AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Malmö Trelleborg AB (vormals Victoriahem Vivaldi I AB)	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Markaryd AB (vormals Victoriahem Nygård 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 Huddinge Fyra AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Husby Sollentuna AB	Stockholm	100,00
Victoriahem i Sverige II AB	Stockholm	100,00
Victoriahem i Sverige III AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Inanis Alba I AB	Stockholm	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Victoriahem Inanis Holdco 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 Linköping AB (vormals Victoriahem Ostbrickan 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
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 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	Norrköping	100,00
Victoriahem Nyköping AB	Malmö	100,00
Victoriahem NYKR Holdco AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Nynäshamn AB (vormals Victoriahem Zenithegie III AB)	Malmö	100,00
Victoriahem Nyproduktion AB	Stockholm	100,00
Victoriahem 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 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 Treasury AB (vormals Victoriahem Inanis Alba II AB)	Malmö	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Victoriahem Trelleborg 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
Victoriahem Vårby Visättra AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Västerås AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Växjö 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
<b>Sonstige Länder</b>		
Buwog Lux I S.à r.l.	Esch-sur-Alzette/LU	94,00
BUWOG Wohnwerk S.A.	Luxemburg/LU	94,84
Long Islands Investments S.A.	Luxemburg/LU	100,00

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 %
<b>Nicht konsolidierte verbundene Unternehmen</b>		
Dr. Schönberger GmbH	Erfurt	100,00
NEARBYK GmbH	Bochum	100,00



Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
<b>Nach der Equity-Methode bilanzierte Gemeinschaftsunternehmen</b>		
Casa Nova 2 GmbH	Grünwald	50,00
Casa Nova 3 GmbH	Grünwald	50,00
Casa Nova GmbH	Grünwald	50,00
G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH	Magdeburg	49,00
GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH	Berlin	33,34
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/AT	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

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
<b>Nach der Equity-Methode bilanzierte assoziierte Unternehmen</b>		
Comgy GmbH	Berlin	10,28 <sup>5)</sup>
Gropyus AG	Wien/AT	23,93
Krampnitz Energie GmbH	Potsdam	25,10
Malmö Mozart Fastighets AB	Malmö/SE	41,89
othermo GmbH	Alzenau in Unterfranken	24,00
Projekt Mosaik GmbH & Co. KG	Hamburg	49,20
Projekt Mosaik II GmbH & Co. KG	Hamburg	49,20
QUARTERBACK Immobilien AG	Leipzig	40,00
QUARTERBACK New Energy Holding GmbH	Leipzig	40,00
Rosengård Fastighets AB	Malmö/SE	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

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	-1.159.767	-870.340 <sup>4)</sup>
blackprint Booster Fonds GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	10,35	415	-376
Covivio Office VI GmbH	Oberhausen	10,10	-1.544	-3.503 <sup>3)</sup>
Entwicklungsgesellschaft Erfurt-Süd Am Steiger mbH	Leipzig	11,00	-39	738
GbR Fernheizung Gropiusstadt	Berlin	46,10	512	-60 <sup>6)</sup>
GETEC mobility solutions GmbH	Hannover	10,00	1.175	-890
GSB Gesellschaft zur Sicherung von Bergmannswohnungen mit beschränkter Haftung	Essen	12,50	60	0 <sup>2)</sup>
Hellerhof GmbH	Frankfurt am Main	13,17	99.166	11.860
Implementum II GmbH	Leipzig	11,00	-623	77
LE Central Office GmbH	Leipzig	11,00	-76	541
QUARTERBACK Premium 1 GmbH	Leipzig	11,00	474	948
QUARTERBACK Premium 10 GmbH	München	11,00	-13.699	-300
QUARTERBACK Premium 4 GmbH	Leipzig	11,00	-2	97
QUARTERBACK Premium 6 GmbH	Leipzig	11,00	-406	-95
QUARTERBACK Premium 7 GmbH	Leipzig	11,00	1.587	171
QUARTERBACK Premium 8 GmbH	Leipzig	11,00	-408	-53
QUARTERBACK Premium 9 GmbH	Leipzig	11,00	-1.026	714
Quartier 315 GmbH	Leipzig	15,00	5.558	-30
Sea View Projekt GmbH	Leipzig	11,00	6.278	167
SIAAME Development GmbH	Leipzig	20,00	656	564 <sup>6)</sup>
VBW Bauen und Wohnen GmbH	Bochum	19,87	132.523	7.191
VRnow GmbH	Berlin	10,00	n.a.	n.a.
VSK Software GmbH	Bochum	15,00	91	-266
WirMag GmbH	Grünstadt	14,85	824	-415 <sup>1)</sup>
Zuckerle Quartier Investment GmbH (vormals: Zuckerle Quartier Investment S.à r.l.)	München	11,00	-2.975	-88 <sup>4)</sup>

1) Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen dem 31.12.2020.

2) Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen dem 31.12.2022.

3) Erwerb/Gründung 2024, Eigenkapital gemäß Eröffnungsbilanz.

4) Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen lokalem Handelsrecht.

5) Weitere Vertragsbeziehungen begründen einen maßgeblichen Einfluss, der die Bilanzierung nach der Equity-Methode trotz eines Anteils am Kapital von unter 20% bedingt.

6) Auf eine Bilanzierung nach der Equity-Methode wird aufgrund von Unwesentlichkeit verzichtet..

# Weitere Angaben zu den Organen

## Vorstand

Dem Vorstand der Vonovia SE gehörten zum 31. Dezember 2024 fünf Mitglieder an.

### Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Executive Officer  
Verantwortungsbereich: Strategie, Unternehmensentwicklung u. Nachhaltigkeit, Transaktion, Recht, Investor Relations, Compliance und Datenschutz, Revision 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 Customer Relations & Sales, Portfoliomanagement, Beteiligungsmanagement Klimainvestitionen, Bauprojektmanagement & technischer Einkauf und Quartierwerk.

#### **Mandat:**

- > Iqony Fernwärme GmbH (Mitglied des Beirats)<sup>2</sup>

### Philip Grosse, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Financial Officer  
Verantwortungsbereich: Rechnungswesen, Controlling, Corporate Finance & Treasury, Immobilienbewertung, Steuern sowie Einkauf.

#### **Mandate**

- > AVW Versicherungsmakler GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats) (bis 31. Dezember 2024)<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>
- > Quarterback New Energy Holding GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats) (seit 5. August 2024)<sup>2</sup>
- > GROPYUS AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>

### Ruth Werhahn, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Human Resources Officer  
Verantwortungsbereich: Personal, IT und Value-add

#### **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. Die Amtszeiten betragen zwischen einem Jahr und vier Jahren.

### Clara-Christina Streit, Vorsitzende

Aufsichts-/Verwaltungsrätin

#### **Mandate:**

- > Jerónimo Martins SGPS S.A. (Mitglied des Verwaltungsrats)<sup>2,4</sup>
- > Deutsche Börse AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1,4</sup>

### Vitus Eckert, Stellvertretender Vorsitzender

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>

### Birgit M. Bohle (seit 8. Mai 2024)

Mitglied des Vorstands Personal & Recht, Arbeitsdirektorin, Deutsche Telekom AG<sup>4</sup>

#### **Mandate:**

- > Deutsche Telekom Service Europe SE (Vorsitzende des Aufsichtsrats) (Konzerngesellschaft der Deutsche Telekom AG)<sup>1,3</sup>
- > T-Systems International GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats) (Konzerngesellschaft der Deutsche Telekom AG)<sup>1,3</sup>
- > Telekom Deutschland GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats) (Konzerngesellschaft der Deutsche Telekom AG)<sup>1,3</sup>

### Jürgen Fenk

Managing Director Eastdil Secured GmbH

### Dr. Florian Funck

Mitglied des Vorstands (CFO) der Sartorius AG

### Dr. Ute Geipel-Faber

Mitglied in deutschen Aufsichtsräten und internationalen Beiräten

### Dr. Daniela Gerd tom Markotten

Mitglied des Vorstands 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 Systel 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>

### 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:**

> Evonik AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>4</sup>

### Christian Ulbrich (bis 8. Mai 2024)

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.

5 Nahestehendes Unternehmen des Deutsche Wohnen Konzerns.

# 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 2024, der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Informationen 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 2024 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 vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“), 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 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 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 Finanzinvestition 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:

1. Sachverhalt und Problemstellung
2. Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse
3. Verweis auf weitergehende Informationen

Nachfolgend stellen wir die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

#### ***Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien***

1. Im Konzernabschluss der Vonovia SE werden zum 31. Dezember 2024 als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Investment Properties) in Höhe von € 78.343,1 Mio. ausgewiesen. Die Vonovia SE bilanziert Investment Properties in Höhe von € 77.917,1 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 € 1.559,0 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 Zeitwertes auf Basis von Bewertungsgutachten eines externen Gutachters. Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes 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.

2. 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 Immobilienbewertun-



gen 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.

3. Die Angaben der Gesellschaft zu den Investment Properties sind in Abschnitt D27 des Konzernanhangs enthalten.

### **Bewertung der in Entwicklung oder Bau befindlichen Immobilien**

1. Im Konzernabschluss der Vonovia SE werden zum 31. Dezember 2024 in der Entwicklung oder im Bau befindliche Immobilien als Investment Property in Höhe von € 426,0 Mio. sowie als Immobilienvorräte in Höhe von € 1.608,0 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 Projekteinzalkulation, 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 Vertriebeinschätzung 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 Vergleichswertverfahrens 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.

2. 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 Projekteinkalkulationen 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 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 sachge-

recht gestaltet und für eine IAS 40 bzw. IAS 2 konforme Bilanzierung grundsätzlich geeignet.

3. Die Angaben der Gesellschaft zu den in der Entwicklung oder im Bau befindlichen Immobilien, die als Investment Property ausgewiesen werden, sind in Abschnitt D27 des Konzernanhangs, und zu den Immobilienvorräten in Abschnitt D35 des Konzernanhangs enthalten.

### *Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte*

1. 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 ewige Rente wurde auf Basis der durchschnittlichen Cashflows der Planfortschreibung (2030-2034) ermittelt und mit Annahmen über langfristige Wachstumsraten fortgeschrieben. 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.

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.

2. 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 sachgerechte 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.
3. Die Angaben der Gesellschaft zum Bilanzposten „Immaterielle Vermögenswerte“ und zum Werthaltigkeitstest sind im Abschnitt D 25 „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 „Nachhaltigkeitserklärung“ 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
- > alle übrigen Teile des Geschäftsberichts – 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 Prüfungs-schlussfolgerung 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 Accounting Standards, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

> erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Accounting Standards, 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.
- > planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Teilbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. 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 Ereignis-

se 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 in internen Kontrollen, 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-2024-12-31.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 2024 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 Abschlussprüfers des Konzernabschlusses 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 8. Mai 2024 als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses gewählt. Wir wurden am 10. September 2024 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2023 als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses 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 17. März 2025

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Michael Preiß  
Wirtschaftsprüfer



Martin Flür  
Wirtschaftsprüfer



# Prüfungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit in Bezug auf die Konzernnachhaltigkeitserklärung

An die Vonovia SE, Bochum

## Prüfungsurteil

Wir haben die im Abschnitt „Nachhaltigkeitserklärung“ des Konzernlageberichts, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, enthaltene Konzernnachhaltigkeitserklärung der VONOVIA SE, Bochum, (im Folgenden die „Gesellschaft“) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 (im Folgenden die „Konzernnachhaltigkeitserklärung“) einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen. Die Konzernnachhaltigkeitserklärung wurde zur Erfüllung der Anforderungen der Richtlinie (EU) 2022/2464 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Dezember 2022 (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD) und des Artikels 8 der Verordnung (EU) 2020/852 sowie der §§ 315b bis 315c HGB an eine nichtfinanzielle Konzernklärung aufgestellt.

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung veranlassen, dass die beigefügte Konzernnachhaltigkeitserklärung nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Anforderungen der CSRD und des Artikels 8 der Verordnung (EU) 2020/852, des § 315c iVm. §§ 289c bis 289e HGB an eine nichtfinanzielle Konzernklärung sowie mit den von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft dargestellten konkretisierenden Kriterien aufgestellt ist. Dieses Prüfungsurteil schließt ein, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung veranlassen,

> dass die beigefügte Konzernnachhaltigkeitserklärung nicht in allen wesentlichen Belangen den Europäischen Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung (ESRS) entspricht, einschließlich dass der vom Unternehmen durchgeführte Prozess zur Identifizierung von Informationen, die in die Konzernnachhaltigkeitserklärung aufzunehmen sind (die Wesentlichkeitsanalyse), nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit der im Abschnitt „IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen“ der Konzernnachhaltigkeitserklärung aufgeführten Beschreibung steht, bzw.

> dass die im Abschnitt „EU-Taxonomie-Verordnung“ der Konzernnachhaltigkeitserklärung enthaltenen Angaben nicht in allen wesentlichen Belangen Artikel 8 der Verordnung (EU) 2020/852 entsprechen.

## Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) herausgegebenen International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised): Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information durchgeführt.

Bei einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit unterscheiden sich die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit in Art und zeitlicher Einteilung und sind weniger umfangreich. Folglich ist der erlangte Grad an Prüfungssicherheit erheblich niedriger als die Prüfungssicherheit, die bei Durchführung einer Prüfung mit hinreichender Prüfungssicherheit erlangt worden wäre.

Unsere Verantwortung nach ISAE 3000 (Revised) ist im Abschnitt „Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung der Konzernnachhaltigkeitserklärung“ weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Unternehmen 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. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) herausgegebenen IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die Konzernnachhaltigkeitserklärung

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung in Übereinstimmung mit den Anforderungen der CSRD sowie den einschlägigen deutschen gesetzlichen und weiteren europäischen Vorschriften sowie mit den von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft dargestellten konkretisierenden Kriterien und für die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung der internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung einer Konzernnachhaltigkeitserklärung in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Konzernnachhaltigkeitserklärung) oder Irrtümern ist.

Diese Verantwortung der gesetzlichen Vertreter umfasst die Einrichtung und Aufrechterhaltung des Prozesses der Wesentlichkeitsanalyse, die Auswahl und Anwendung angemessener Methoden zur Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen und die Ermittlung von zukunftsorientierten Informationen zu einzelnen nachhaltigkeitsbezogenen Angaben.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung.

#### Inhärente Grenzen bei der Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung

Die CSRD sowie die einschlägigen deutschen gesetzlichen und weiteren europäischen Vorschriften enthalten Formulierungen und Begriffe, die erheblichen Auslegungsunsicherheiten unterliegen und für die noch keine maßgebenden umfassenden Interpretationen veröffentlicht wurden. Da solche Formulierungen und Begriffe unterschiedlich durch Regulatoren oder Gerichte ausgelegt werden können, ist die Gesetzmäßigkeit von Messungen oder Beurteilungen der Nachhaltigkeitssachverhalte auf Basis dieser Auslegungen unsicher.

Diese inhärenten Grenzen betreffen auch die Prüfung der Konzernnachhaltigkeitserklärung.

#### Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung der Konzernnachhaltigkeitserklärung

Unsere Zielsetzung ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit darüber abzugeben, ob uns Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung veranlassen, dass die Konzernnachhaltigkeitserklärung nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit der CSRD sowie den einschlägigen deutschen gesetzlichen und weiteren europäischen Vorschriften sowie den von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft dargestellten konkretisierenden Kriterien aufgestellt worden ist sowie einen Prüfungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zur Konzernnachhaltigkeitserklärung beinhaltet.

Im Rahmen einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit gemäß ISAE 3000 (Revised) üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

> erlangen wir ein Verständnis über den für die Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung angewandten Prozess, einschließlich des vom Unternehmen durchgeführten Prozesses der Wesentlichkeitsanalyse zur Identifizierung der zu berichtenden Angaben in der Konzernnachhaltigkeitserklärung.

> identifizieren wir Angaben, bei denen die Entstehung einer wesentlichen falschen Darstellung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern wahrscheinlich ist, planen und führen Prüfungshandlungen durch, um diese Angaben zu adressieren und eine das Prüfungsurteil unterstützende begrenzte Prüfungssicherheit zu erlangen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das

Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können. Außerdem ist das Risiko, eine wesentliche falsche Darstellung in Informationen aus der Wertschöpfungskette nicht aufzudecken, die aus Quellen stammen, die nicht unter der Kontrolle des Unternehmens stehen (Informationen aus der Wertschöpfungskette), in der Regel höher als das Risiko, eine wesentliche Falschdarstellung in Informationen nicht aufzudecken, die aus Quellen stammen, die unter der Kontrolle des Unternehmens stehen, da sowohl die gesetzlichen Vertreter des Unternehmens als auch wir als Prüfer in der Regel Beschränkungen beim direkten Zugang zu den Quellen von Informationen aus der Wertschöpfungskette unterliegen.

- > würdigen wir die zukunftsorientierten Informationen, einschließlich der Angemessenheit der zugrunde liegenden Annahmen. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Informationen abweichen.

#### Zusammenfassung der vom Wirtschaftsprüfer durchgeführten Tätigkeiten

Eine Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Nachweisen über die Nachhaltigkeitsinformationen. Art, zeitliche Einteilung und Umfang der ausgewählten Prüfungshandlungen liegen in unserem pflichtgemäßen Ermessen.

Bei der Durchführung unserer Prüfung mit begrenzter Sicherheit haben wir unter anderem:

- > die Eignung der von den gesetzlichen Vertretern in der Konzernnachhaltigkeitserklärung dargestellten Kriterien insgesamt beurteilt.
- > die gesetzlichen Vertreter und relevante Mitarbeiter befragt, die in die Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung einbezogen wurden, über den Aufstellungsprozess, einschließlich des vom Unternehmen durchgeführten Prozesses der Wesentlichkeitsanalyse zur Identifizierung der zu berichtenden Angaben in der Konzernnachhaltigkeitserklärung, sowie über die auf diesen Prozess bezogenen internen Kontrollen.
- > die von den gesetzlichen Vertretern angewandten Methoden zur Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung beurteilt.

> die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern angegebenen geschätzten Werte und der damit zusammenhängenden Erläuterungen beurteilt. Wenn die gesetzlichen Vertreter in Übereinstimmung mit den ESRS die zu berichtenden Informationen über die Wertschöpfungskette für einen Fall schätzen, in dem die gesetzlichen Vertreter nicht in der Lage sind, die Informationen aus der Wertschöpfungskette trotz angemessener Anstrengungen einzuholen, ist unsere Prüfung darauf begrenzt zu beurteilen, ob die gesetzlichen Vertreter diese Schätzungen in Übereinstimmung mit den ESRS vorgenommen haben, und die Vertretbarkeit dieser Schätzungen zu beurteilen, aber nicht Informationen über die Wertschöpfungskette zu ermitteln, die die gesetzlichen Vertreter nicht einholen konnten.

> analytische Prüfungshandlungen und Befragungen zu ausgewählten Informationen in der Konzernnachhaltigkeitserklärung durchgeführt.

> die Darstellung der Informationen in der Konzernnachhaltigkeitserklärung gewürdigt.

> den Prozess zur Identifikation der taxonomiefähigen und taxonomiekonformen Wirtschaftsaktivitäten und der entsprechenden Angaben in der Konzernnachhaltigkeitserklärung gewürdigt.

#### 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. 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, Sorgfaltspflicht oder Haftung.

Essen, den 17. März 2025

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Michael Preiß  
Wirtschaftsprüfer



Theres Schäfer  
Wirtschaftsprüferin

# 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 1. März 2025



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 Immobiliengesellschaften 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. €		2023	2024	Veränderung in %	
<b>EPRA-Performance Kennzahlen</b>	<b>Definition</b>	<b>Zielsetzung</b>			
EPRA-Überschuss (EPRA Earnings)	Ergebnis des operativen Geschäfts.	Wesentliche Kennzahl zur Be- stimmung des operativen Er- gebnisses. Indikation, inwieweit aktuelle Dividendenzahlungen durch das operative Ergebnis gedeckt sind.	1.465,3	1.238,4	-15,5
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	Wertbestimmung unter der Annahme, dass niemals Immo- bilien verkauft werden. Reprä- sentiert den Vermögenswert, der erforderlich wäre, das Un- ternehmen neu aufzubauen.		48.198,0	45.947,0	-4,7
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	Wertbestimmung unter der Annahme, dass An- und Ver- kauf von Immobilien stattfin- den. Ein Teil der latenten Steu- ern wird hierdurch unvermeidbar realisiert wer- den.	Die EPRA NAV-Kennzahlen nehmen ausgehend vom IFRS Eigenkapitalanpassungen vor, um den Stakeholdern eine möglichst klare Information bzgl. des Marktwerts des Ver- mögens und der Schulden ei- nes Immobilienunternehmens unter verschiedenen Szenarien bereitzustellen.	38.140,9	37.215,6	-2,4
EPRA Net Disposal Value (NDV)	Bestimmung des Eigenkapital- werts in einem Verkaufsszena- rio. Latente Steuern, Finanzie- rungsinstrumente und weitere Anpassungen werden zum Marktwert angesetzt, unter Be- rücksichtigung der resultieren- den Steuereffekte.		27.252,4	24.558,8	-9,9
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 Er- werbsnebenkosten.	Vergleichbarer Maßstab zur Portfoliobewertung. Dieser Maßstab soll Investoren eine Hilfestellung zur Beurteilung der Bewertung unterschiedli- cher Portfolios geben.	3,1	3,3	0,2 pp
EPRA Topped Up Nettoanfangsrendite (EPRA Topped Up Net Initial Yield) in %	Anpassung der EPRA-Nettoan- fangsrendite in Bezug auf die Gewährung von mietfreien Zei- ten (oder andere noch nicht ausgelaufene Mietanreize wie zeitlich begrenzte Mietredu- ktionen oder Staffelmieten).		3,2	3,3	0,1 pp
EPRA Leerstandsquote (EPRA Vacancy rate) in %	Geschätzte Marktmiete der leerstehenden Einheiten in Be- zug zur geschätzten Marktmie- te des gesamten Portfolios.	„Reiner“ Maßstab für die leer- stehenden Einheiten (in %) ba- sierend auf der geschätzten Marktmiete.	1,9	1,9	-
EPRA Kostenquote (EPRA Cost Ratio) inkl. direkte Leerstandskosten in %	Verwaltungs- und operative Kosten (inkl. direkter Leer- standskosten) bezogen auf die Bruttomieteinnahmen.	Wesentliche Kennzahl zur Messung von Veränderungen der Kosten der Gesellschaft.	22,4	23,3	0,9 pp
EPRA Kostenquote (EPRA Cost Ratio) exkl. direkte Leerstandskosten in %	Verwaltungs- und operative Kosten (exkl. direkter Leer- standskosten) bezogen auf die Bruttomieteinnahmen.		21,3	22,2	0,9 pp
EPRA LTV in %	Verbindlichkeiten bezogen auf den Verkehrswert der Immo- bilien.	Kennzahl zur Bestimmung des prozentualen Anteils der Ver- bindlichkeiten bezogen auf den Wert der Immobilien.	48,4	49,1	0,7 pp

## 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 2024 um 15,5 % 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 eliminiert. Nach Anpassung von At-equity-Effekten ergibt sich der angepasste Überschuss. Dieser entspricht dem Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche), der gegenüber dem Vorjahr um 3,6 % zurückging.

Da zu den Berichtszeitpunkten keine verwässernden Finanzinstrumente bestehen, stimmt der unverwässerte EPRA Überschuss mit dem verwässerten überein.

in Mio. €	2023*	2024	Veränderung in %
<b>Periodenergebnis IFRS</b>	<b>-6.756,2</b>	<b>-962,3</b>	<b>-85,8</b>
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	148,1	-26,7	-
<b>Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>	<b>-6.608,1</b>	<b>-989,0</b>	<b>-85,0</b>
Wertveränderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und Wertminderungen	10.770,3	1.901,8	-82,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-78,1	-120,4	54,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	-49,4	-38,0	-23,1
Vertriebskosten	69,3	80,0	15,4
Steuern auf das Vertriebsergebnis	38,5	28,4	-26,2
Wertminderung Goodwill	138,2	-	-100,0
Wertveränderungen von Finanzinstrumenten und verbundenen Abschlusskosten	-62,9	177,9	-
Akquisitionskosten	70,0	33,9	-51,6
Latente Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	-2.822,5	163,8	-
<b>EPRA Überschuss (EPRA earnings)</b>	<b>1.465,3</b>	<b>1.238,4</b>	<b>-15,5</b>
<b>EPRA Überschuss (EPRA earnings) pro Aktie in €**</b>	<b>1,82</b>	<b>1,51</b>	<b>-17,0</b>
Anpassung Development	13,2	13,4	1,5
Anpassung Recurring Sales	63,4	57,6	-9,1
Anpassung sonstige Sondereinflüsse	77,9	207,9	>100
Anpassung Abschreibungen	76,9	4,5	-94,1
Anpassung aperiodischer/einmaliger Zinsaufwand	-113,1	30,6	-
Anpassung Steuern	206,9	193,4	-6,5
Anpassung at-equity	75,7	53,8	-28,9
<b>Angepasster Überschuss (Adjusted EBT fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>	<b>1.866,2</b>	<b>1.799,6</b>	<b>-3,6</b>
<b>Angepasster Überschuss (Adjusted EBT fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in €**</b>	<b>2,31</b>	<b>2,20</b>	<b>-5,1</b>

\* Vorjahr angepasst.

\*\* Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.



## EPRA NAV-Kennzahlen

Die EPRA NAV-Kennzahlen nehmen ausgehend vom IFRS-Eigenkapital Anpassungen vor, um den Stakeholdern eine möglichst klare Information bezüglich des Marktwerts 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 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 2024 und zum entsprechenden Vorjahr aufgeführt.

31.12.2024 (in Mio. €)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>	<b>23.996,4</b>	<b>23.996,4</b>	<b>23.996,4</b>
Latente Steuern auf Investment Properties	16.335,4	14.620,2	-
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	23,4	23,4	-
Goodwill	-	-1.391,7	-1.391,7
Immaterielle Vermögenswerte	-	-32,7	-
Fair Value finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	1.954,1
Erwerbsnebenkosten	5.591,8	-	-
<b>NAV</b>	<b>45.947,0</b>	<b>37.215,6</b>	<b>24.558,8</b>
Anzahl Aktien verwässert (Mio.)	822,9	822,9	822,9
<b>NAV pro Aktie (in €)</b>	<b>55,84</b>	<b>45,23</b>	<b>29,85</b>

\* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

31.12.2023 (in Mio. €)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>	<b>25.682,6</b>	<b>25.682,6</b>	<b>25.682,6</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>

### 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 stieg von 3,1% im Jahr 2023 auf 3,3% im Jahr 2024. Der Anstieg ist sowohl auf gestiegene annualisierte Netto-Mieterträge als auch auf geringere Verkehrswerte zurückzuführen.

in Mio. €	2023	2024	Veränderung in %
<b>Verkehrswert des Immobilienportfolios (netto)*</b>	<b>79.792,2</b>	<b>78.520,7</b>	<b>-1,6</b>
Erwerbsnebenkosten	5.787,4	5.591,8	-3,4
<b>Verkehrswert des Immobilienportfolios (brutto)</b>	<b>85.579,6</b>	<b>84.112,5</b>	<b>-1,7</b>
Annualisierte Mieterträge	3.291,8	3.377,4	2,6
Nicht umlegbare Objektkosten insgesamt	-597,0	-613,5	2,8
<b>Annualisierte Nettomieterträge</b>	<b>2.694,8</b>	<b>2.763,9</b>	<b>2,6</b>
Anpassungen für Vermietungsanreize	2,6	2,1	-19,2
<b>Topped-up annualisierte Nettomieterträge</b>	<b>2.697,4</b>	<b>2.766,0</b>	<b>2,5</b>
<b>EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA net initial yield) in %</b>	<b>3,1</b>	<b>3,3</b>	<b>0,2 pp</b>
<b>EPRA Topped Up Nettoanfangsrendite (EPRA Topped Up net initial yield) in %</b>	<b>3,2</b>	<b>3,3</b>	<b>0,1 pp</b>

\* Verkehrswerte der bebauten Grundstücke exkl. IFRS 16, Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte, Pflege und betreutes Wohnen.

### EPRA Leerstandsquote (EPRA 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 2024 war unser Wohnungsbestand wiederum nahezu voll vermietet. Die EPRA Leerstandsquote lag bei 1,9 % (Vorjahr: 1,9 %).

in Mio. €	31.12.2023	31.12.2024	Veränderung in %
Marktmiete der leerstehenden Wohnungen	66,9	69,5	3,9
Marktmiete des Wohnimmobilienportfolios	3.512,5	3.622,7	3,1
<b>EPRA Leerstandsquote (EPRA vacancy rate) in %</b>	<b>1,9</b>	<b>1,9</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 2024 hat sich die EPRA Kostenquote sowohl inklusive direkter Leerstandskosten als auch exklusive direkter Leerstandskosten gegenüber dem Vorjahr um 0,9 Prozentpunkte erhöht.

in Mio. €	2023	2024	Veränderung in %
Operative Kosten Rental	425,5	467,3	9,8
Aufwendungen für Instandhaltung	426,2	470,5	10,4
Adjusted EBITDA Value-add	-105,5	-168,4	59,6
Zwischengewinne/-verluste	-17,7	3,8	-
<b>EPRA Kosten (inkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>728,5</b>	<b>773,2</b>	<b>6,1</b>
Direkte Leerstandskosten	-34,5	-36,9	7,0
<b>EPRA Kosten (exkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>694,0</b>	<b>736,3</b>	<b>6,1</b>
<b>Bruttomieteinnahmen</b>	<b>3.253,4</b>	<b>3.323,5</b>	<b>2,2</b>
<b>EPRA Kostenquote (EPRA Cost ratio) inkl. direkte Leerstandskosten in %</b>	<b>22,4</b>	<b>23,3</b>	<b>0,9 pp</b>
<b>EPRA Kostenquote (EPRA Cost ratio) exkl. direkte Leerstandskosten in %</b>	<b>21,3</b>	<b>22,2</b>	<b>0,9 pp</b>

Kosten werden nur im Zusammenhang mit selbst erstellten substanzwahrenden/wertschaffenden Investitionen aktiviert.

### 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 stieg von 48,4 % im Jahr 2023 auf 49,1% im Jahr 2024. Einem Rückgang der Netto Schulden steht hierbei ein überproportionaler Rückgang der Vermögenswerte gegenüber.

in Mio. €	2023	2024	Veränderung in %
Darlehen	17.660,6	17.910,8	1,4
Commercial paper	500,0	-	-100,0
Hybridkapital	-	-	-
Unternehmensanleihen	24.558,5	24.529,5	-0,1
Fremdwährungsderivate	-	-	-
Netto Verbindlichkeiten	-	-	-
Selbst genutzte Immobilien (Schulden)	-	-	-
Kurzfristige Einlagen (Eigenkapitalcharakter)	-	-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-1.374,4	-1.756,7	27,8
<b>Netto Schulden</b>	<b>41.344,7</b>	<b>40.683,6</b>	<b>-1,6</b>
Selbst genutzte Immobilien	221,7	220,0	-0,8
Investment Properties	81.120,3	78.343,1	-3,4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	313,1	1.498,7	>100
Immobilien im Bau befindlich*	-	-	-
Immaterielle Vermögenswerte	32,0	32,7	2,2
Netto Forderungen	2.468,6	1.563,7	-36,7
Finanzielle Vermögenswerte	1.293,9	1.137,7	-12,1
<b>Vermögenswerte gesamt</b>	<b>85.449,6</b>	<b>82.795,9</b>	<b>-3,1</b>
<b>EPRA LTV in %</b>	<b>48,4</b>	<b>49,1</b>	<b>0,7 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 im Jahr 2024 um 22,9 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Beim Bestandsportfolio wurden die Investitionen um 6,5 % reduziert.

in Mio. €	2023	2024	Veränderung in %
Akquisitionen	6,5	-	-100,0
Neubau*	291,2	224,5	-22,9
Bestandsportfolio	820,5	767,2	-6,5
Zusätzlich vermietbare Fläche	-	-	-
Ohne zusätzlich vermietbare Fläche	820,5	767,2	-6,5
Sonstige	-	-	-
<b>Immobilienbezogene Investitionen</b>	<b>1.118,2</b>	<b>991,7</b>	<b>-11,3</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 Portfolioclustern konnte eine deutliche like-for-like Mietsteigerung erzielt werden. Auch in den Regionalmärkten lagen die like-for-like Mietsteigerungen zwischen 1,7 % und 6,3 %.

Die nachstehenden Tabellen geben einen Überblick über die like-for-like-Mietsteigerungen im Wohnimmobilienportfolio der Gesellschaft:

31.12.2024	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Ist-Miete Wohnen like-for-like*		
			31.12.2023 (p. a. in Mio. €)	31.12.2024 (p. a. in Mio. €)	Veränderung (in %)
Strategic	432.885	26.538	2.438,6	2.522,6	3,4
Urban Quarters	333.583	20.226	1.834,5	1.898,5	3,5
Urban Clusters	99.302	6.312	604,1	624,1	3,3
Recurring Sales	23.782	1.633	147,4	152,2	3,3
Non Core	12.812	715	58,0	59,7	2,9
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>469.479</b>	<b>28.886</b>	<b>2.644,1</b>	<b>2.734,6</b>	<b>3,4</b>
Vonovia Schweden	38.001	2.704	320,1	340,1	6,3
Vonovia Österreich	19.461	1.441	95,0	98,5	3,7
<b>Gesamt</b>	<b>526.941</b>	<b>33.031</b>	<b>3.059,1</b>	<b>3.173,2</b>	<b>3,7</b>

\* Der zugrunde liegende Wohnungsbestand hat einen Verkehrswert in Höhe von 73.173,0 Mio. €.

Regionalmarkt	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Ist-Miete Wohnen like-for-like*		
			31.12.2023 (p. a. in Mio. €)	31.12.2024 (p. a. in Mio. €)	Veränderung (in %)
Berlin	141.389	8.457	771,3	802,0	4,0
Rhein-Main-Gebiet	34.906	2.212	247,8	258,0	4,1
Südliches Ruhrgebiet	41.751	2.581	220,1	227,2	3,2
Rheinland	30.690	2.018	198,1	202,9	2,5
Dresden	42.222	2.443	200,6	203,9	1,7
Hamburg	19.592	1.231	118,7	123,4	4,0
Hannover	21.494	1.353	120,6	124,5	3,2
Kiel	24.462	1.407	124,8	129,5	3,7
München	10.224	662	75,6	77,8	2,9
Stuttgart	12.862	813	86,8	88,8	2,3
Nördliches Ruhrgebiet	23.600	1.455	112,8	116,6	3,4
Leipzig	13.781	905	72,2	73,9	2,4
Bremen	11.406	694	55,5	58,1	4,6
Westfalen	9.164	599	51,5	53,3	3,5
Freiburg	3.826	265	27,2	28,0	3,1
Sonstige Strategische Standorte	25.852	1.637	147,2	152,9	3,9
<b>Gesamt strategische Standorte DE</b>	<b>467.221</b>	<b>28.733</b>	<b>2.630,8</b>	<b>2.720,9</b>	<b>3,4</b>
Non-Strategic Standorte	2.258	153	13,3	13,6	2,9
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>469.479</b>	<b>28.886</b>	<b>2.644,1</b>	<b>2.734,6</b>	<b>3,4</b>
Vonovia Schweden	38.001	2.704	320,1	340,1	6,3
Vonovia Österreich	19.461	1.441	95,0	98,5	3,7
<b>Gesamt</b>	<b>526.941</b>	<b>33.031</b>	<b>3.059,1</b>	<b>3.173,2</b>	<b>3,7</b>

\* Der zugrunde liegende Wohnungsbestand hat einen Verkehrswert in Höhe von 73.173,0 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 subtrahiert 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) 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 subtrahiert 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 i. V. m. 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 – d. h. noch ohne abgeschlossenen Kaufvertrag – mit ein.

### **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, d. h., 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, d. h., 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 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.

### **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

## 19. März 2025

Veröffentlichung des Geschäftsberichts für das Jahr 2024

## 7. Mai 2025

Veröffentlichung des 3-Monats-Zwischenberichts 2025

## 28. Mai 2025

Hauptversammlung (virtuell)

## 6. August 2025

Veröffentlichung des Halbjahres-Zwischenberichts 2025

## 5. November 2025

Veröffentlichung des 9-Monats-Zwischenberichts 2025

### 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 2024 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  
[impressum@vonovia.de](mailto:impressum@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 2025  
© Vonovia SE, Bochum

Wohnungsbestand Vonovia gesamt

**539.753**

🇸🇪 Schweden

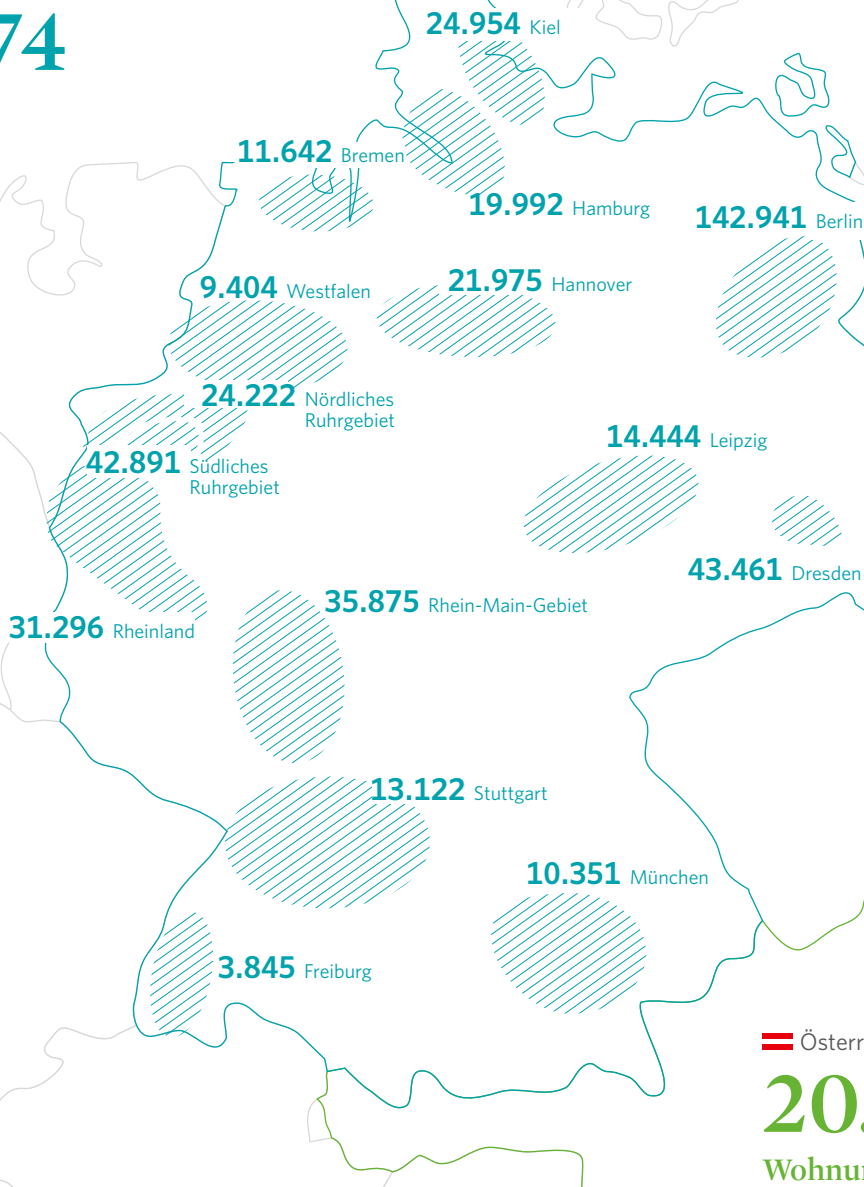
**39.641**

Wohnungen

🇩🇪 Deutschland

**479.674**

Wohnungen\*



\* Einschließlich 26.867 Wohneinheiten an Sonstigen strategischen Standorten und 2.392 Wohneinheiten an Non-Strategic Standorten.

