



Dokument gemäß Artikel 1 Absatz 4 Unterabsatz 1 Buchstaben db) und Absatz 5 Unterabsatz 1 Buchstabe ba) der Verordnung (EU) 2017/1129* mit den in Anhang IX der Verordnung (EU) 2017/1129 genannten Informationen

für das öffentliche Angebot von bis zu 55.000.000 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien jeweils mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 aus dem von der außerordentlichen Hauptversammlung der Vonovia SE am 24. Januar 2025 beschlossenen bedingten Kapital der Vonovia SE im Wege eines Abfindungsangebots nach § 305 Absatz 1 Aktiengesetz an die außenstehenden Aktionäre der Deutsche Wohnen SE zum Erwerb ihrer auf den Inhaber lautenden Stückaktien an der Deutsche Wohnen SE (ISIN DE000A0HN5C6) gegen Ausgabe von 0,7950 auf den Namen lautenden Stückaktien der Vonovia SE für je eine Aktie der Deutsche Wohnen SE

sowie

für die Zulassung von bis zu 55.000.000 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) der Vonovia SE zum Handel am regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse

der

**Vonovia SE
Bochum, Deutschland**

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A1ML7J1

Wertpapierkennnummer (WKN): A1ML7J

Ticker Symbol: VNA

Common Code: 094567408

zur Hinterlegung bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

veröffentlicht am 1. August 2025

Annahmefrist:

1. August bis 1. Oktober 2025, 24:00 Uhr

Abwicklungsstelle Deutsche Bank AG

* Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist und zur Aufhebung der Richtlinie 2003/71/EG (*Prospekt-VO*).

I. BESCHREIBUNG DER EMITTENTIN

Dieses Dokument mit den in Anhang IX Prospekt-VO genannten Informationen gemäß Artikel 1 Absatz 4 Unterabsatz 1 Buchstabe db) und Absatz 5 Unterabsatz 1 Buchstabe ba) der Prospekt-VO (*Anhang IX-Dokument*) wird von der Vonovia SE, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bochum unter HRB 16879 (*Vonovia* oder *Gesellschaft*), als Emittentin der zur Erfüllung des Abfindungsangebots gemäß § 305 Absatz 1 Aktiengesetz (*AktG*) auszugebenden Aktien, bei der BaFin hinterlegt und zur gleichen Zeit der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

Vonovia wurde 2001 unter dem Namen „*Deutsche Annington*“ in Deutschland gegründet und hat ihren Sitz in Bochum, Geschäftsanschrift Universitätsstraße 133, 44803 Bochum. Die Rechtsträgerkennung (LEI-Code) der Vonovia lautet: 5299005A2ZEP6AP7KM81.

Die Website von Vonovia ist abrufbar unter: www.vonovia.com.

II. ERKLÄRUNG DES VORSTANDS

Der Vorstand von Vonovia als das für das Anhang IX-Dokument verantwortliche Organ erklärt hiermit, dass die in diesem Anhang IX-Dokument enthaltenen Informationen seines Wissens den Tatsachen entsprechen und dass das Anhang IX-Dokument keine Auslassungen aufweist, die die Aussage des Dokuments verändern könnten.

III. KEINE PRÜFUNG UND BILLIGUNG DURCH BAFIN

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (*BaFin*) ist die in Deutschland für die Prüfung und Billigung von Prospekten gemäß Artikel 20 der Prospekt-VO zuständige Behörde. Dieses Anhang IX-Dokument stellt keinen Prospekt im Sinne der Prospekt-VO dar. Es wurde nicht der Prüfung und Billigung durch die BaFin unterzogen.

IV. ERKLÄRUNG ZU MELDE- UND OFFENLEGUNGSPFLICHTEN

Vonovia hat die anwendbaren Melde- und Offenlegungspflichten während des gesamten Zeitraums der Zulassung ihrer Aktien zum Handel im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse (*Prime Standard*) sowie im regulierten Markt an der Luxemburger Wertpapierbörse (*Bourse de Luxembourg*) kontinuierlich eingehalten. Zu diesen gehören insbesondere die Pflichten nach Maßgabe der Richtlinie 2004/109/EG, die in den deutschen wertpapier- und kapitalmarktrechtlichen Vorschriften unmittelbare Geltung erlangt haben, sowie der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 und der Delegierten Verordnung (EU) 2017/565.

V. ABRUFBARKEIT DER VERÖFFENTLICHTEN INFORMATIONEN

Die von Vonovia im Rahmen der laufenden Offenlegungspflichten vorgeschriebenen veröffentlichten Informationen sind an den folgenden Orten verfügbar.

Die Website der Gesellschaft ist abrufbar unter: <https://www.vonovia.com/investoren>.

Das Unternehmensregister ist abrufbar unter: www.unternehmensregister.de.

Der Bundesanzeiger ist abrufbar unter: www.bundesanzeiger.de.

Der letzte von Vonovia veröffentlichte Prospekt ist auf der Website von Vonovia abrufbar.

VI. KEIN AUFSCHUB DER OFFENLEGUNG VON INSIDERINFORMATIONEN

Zum Zeitpunkt des Abfindungsangebots schiebt Vonovia keine Offenlegung von Insiderinformationen gemäß der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 auf.

VII. GRÜNDE FÜR DIE EMISSION UND VERWENDUNG DER ERLÖSE

Die Ausgabe von bis zu 55.000.000 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) der Vonovia mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital der Vonovia von jeweils EUR 1,00 erfolgt aus dem von der außerordentlichen Hauptversammlung der Vonovia am 24. Januar 2025 beschlossenen bedingten Kapital (*Bedingtes Kapital 2025*) im Zusammenhang mit dem am 15. Dezember 2024 zwischen Vonovia und der Deutsche Wohnen SE (*Deutsche Wohnen*) abgeschlossenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags (*BGAV*). Der BGAV trat mit seiner Eintragung in das Handelsregister der Deutsche Wohnen am 1. August 2025 in Kraft.

Die Gesellschaft hat sich gemäß § 5 Absatz 1 des BGAV verpflichtet, auf Verlangen eines jeden außenstehenden Aktionärs der Deutsche Wohnen dessen Aktien gegen Gewährung von auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital der Gesellschaft von jeweils EUR 1,00 im Umtauschverhältnis von 0,7947 Vonovia-Aktien für je eine Deutsche Wohnen-Aktie zu erwerben (*Abfindungsangebot*). Die hierfür erforderliche Schaffung neuer Vonovia-Aktien soll aus dem Bedingten Kapital 2025 erfolgen. Infolge einer am 24. Juni 2025 im Handelsregister eingetragenen Sachkapitalerhöhung der Gesellschaft unter Gewährung von Bezugsrechten aus genehmigtem Kapital im Zusammenhang mit einer Aktiendividende wurde das im BGAV geregelte Umtauschverhältnis gemäß § 5 Abs. 4 des BGAV von 0,7947 auf 0,7950 je eingereicherter Stückaktie der Deutsche Wohnen angepasst.

Die von der Emittentin beabsichtigte Verwendung der als Sacheinlage eingebrachten Deutsche Wohnen-Aktien (Emissionserlös) besteht im Halten dieser Aktien.

VIII. SPEZIFISCHE RISIKOFAKTOREN VON VONOVIA

Ein Erwerb von Aktien von Vonovia ist mit Risiken verbunden. Neben den übrigen in diesem Dokument enthaltenen Informationen sollten Deutsche Wohnen-Aktionäre bei einer Entscheidung zur Annahme des Abfindungsangebots und damit einer Investition in Aktien der Vonovia die nachfolgend beschriebenen Risiken sorgfältig prüfen. Der Marktpreis der Aktien der Vonovia könnte bei Eintritt jedes einzelnen dieser Risiken fallen; in diesem Fall könnten die Anleger ihre Investition ganz oder teilweise verlieren. Die folgenden Risiken könnten allein oder zusammen mit weiteren Risiken und Unwägbarkeiten, die Vonovia derzeit nicht bekannt sind oder die sie derzeit als unwesentlich erachtet, die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Vonovia erheblich nachteilig beeinträchtigen. Die Reihenfolge, in der die Risikofaktoren dargestellt sind, stellt weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über die Bedeutung und Höhe der Risiken oder das Ausmaß der möglichen Beeinträchtigung der Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns dar. Die genannten Risiken könnten einzeln oder kumulativ eintreten.

1. MARKTRISIKEN

- Vonovia ist abhängig von der wirtschaftlichen und demographischen Entwicklung der Märkte, in denen sich ihre Immobilien befinden: Die Immobilien von Vonovia (einschließlich Deutsche Wohnen) verteilen sich auf mehr als 610 Städte und Gemeinden in der Bundesrepublik Deutschland, in der Republik Österreich sowie im Königreich Schweden. Wirtschaftliche und demografische Faktoren (und die Änderung derselben) in diesen Regionen haben einen erheblichen Einfluss auf die Nachfrage nach den Immobilien von Vonovia, auf die von Vonovia erzielbaren Mieten, das Zahlungsverhalten der Mieter, die Leerstandsquote, die Bewertung der Immobilien von Vonovia und andere Entwicklungen, die für das Geschäft von Vonovia von Bedeutung sind. Ungünstige wirtschaftliche und demografische Entwicklungen in den Regionen, in denen sich die Immobilien der Gruppe befinden, können daher erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Finanzlage, den Cashflow und das Betriebsergebnis von Vonovia haben.
- Vonovia ist Risiken ausgesetzt, die mit makroökonomischen Entwicklungen, politischen Unsicherheiten und der Wirtschaftsleistung in den Ländern, in denen Vonovia tätig ist, in Zusammenhang stehen: Die derzeitige Weltwirtschaft ist durch Volatilität, Unsicherheit und rückläufiges Wachstum gekennzeichnet, insbesondere in Europa. Die anhaltend hohe Verschuldung, erhöhte Inflation, konservative Fiskalpolitik, insbesondere in der Europäischen Union und den Vereinigten Staaten von Amerika und die damit verbundenen Unsicherheiten im Bankensektor, bestehende und künftige Kriege und bewaffnete Konflikte, geopolitische Entwicklungen, Deglobalisierung, Protektionismus, Terrorismus, Naturkatastrophen oder die Ausbreitung von Infektionskrankheiten können zu längeren Phasen wirtschaftlicher Instabilität führen. Der Immobiliensektor und damit auch Vonovia sind in vielerlei Hinsicht abhängig von der Entwicklung der Weltwirtschaft, einem stabilen politischen Umfeld und günstigen lokalen Wirtschaftsbedingungen. Negative Entwicklungen können daher erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Geschäft von Vonovia haben, zum Beispiel durch eine geringere Kaufkraft von (potenziellen) Mietern, eine abnehmende Attraktivität der betroffenen regionalen Märkte, sinkende Immobilienbewertungen, geringere Verkaufspreise, ein negatives Investitionsklima und gestiegene Rohstoff- und Arbeitspreise. Der Eintritt jedes dieser Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben.
- Hohe Zinssätze und ein Wiederaufleben der Inflation könnten die Bewertung des Immobilienportfolios von Vonovia negativ beeinträchtigen: Die restriktive Zinspolitik der vergangenen Jahre hat zu höheren Abzinsungs- und Kapitalisierungssätzen geführt, was sich negativ auf den Fair Value des Immobilienportfolios von Vonovia ausgewirkt hat. Im Fall einer Rückkehr zu dieser restriktiven Zinspolitik kann es aufgrund höherer Abzinsungs- und Kapitalisierungssätzen erneut zu negativen Auswirkungen auf den Fair Value des Immobilienportfolios von Vonovia kommen. Dem Segment bzw. der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Value-add ist ein erheblicher Betrag an "Goodwill" zugeordnet. "Goodwill" wird regelmäßigen Werthaltigkeitsprüfungen unterzogen, die zu Wertminderungsabschreibungen führen können. Ein erhöhter Abzinsungssatz kann zu niedrigeren Barwerten der erwarteten künftigen Cashflows führen und damit eine Abschreibung des Geschäfts- oder Firmenwerts erforderlich machen. Höhere Zinsen können sich zudem negativ auf die Bereitschaft potenzieller Käufer zum Immobilienerwerb auswirken und damit das Veräußerungsgeschäft von Vonovia einschränken. Ein Rückgang der Nachfrage könnte zudem zu sinkenden Immobilienpreisen führen, was eine Verringerung des Marktwerts des Immobilienportfolios von Vonovia zur Folge haben würde. Der Eintritt jedes dieser Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben.
- Weitere Zinserhöhungen könnten die Fähigkeit von Vonovia beeinträchtigen, ihre Schulden zu refinanzieren oder geplante Investitionen zu finanzieren: Die Gruppe ist bei der Refinanzierung ihrer Schulden auf den Zugang zu den Finanzmärkten angewiesen. Ein erneuter Anstieg der Zinssätze würde daher auch die Kosten der Gruppe für die Refinanzierung ihrer bestehenden und künftigen Schulden weiter erhöhen. Dies gilt auch für Bankfinanzungsverträge oder deren Verlängerung. Der Eintritt dieser Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben.
- Vonovia wird möglicherweise nicht imstande sein, einen Verkauf von Einzelwohnungen oder Paketverkäufe zu günstigen Konditionen zu realisieren: Die Entwicklung von Angebot und Nachfrage nach Wohnimmobilien hat einen erheblichen Einfluss auf die realisierbaren Immobilienpreise. Nachdem die Zentralbanken im Jahr 2023 wiederholt die Leitzinsen erhöhten, was zu Preissenkungen auf den Immobilienmärkten führte, näherten sich die Inflationsraten im Jahr 2024 wieder den Zielwerten der Zentralbanken, sodass diese angesichts der verhaltenen wirtschaftlichen Entwicklung mit Zinssenkungen

reagierten. Sollte diese Situation langfristig anhalten oder durch Zinserhöhungen verschärft werden, könnte dies zu einem erheblichen Nachfragerückgang und weiter fallenden Immobilienpreisen führen. Ferner könnten der Verkauf und die Vermietung von neu gebauten Wohnungen durch deutlich gestiegene Baukosten und damit erheblich höhere Verkaufspreise oder Mieten erschwert werden. Solche Ereignisse könnten erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Finanzlage und das Betriebsergebnis der Gruppe haben.

- Die weiterhin hohen Marktpreise für Wohnimmobilien und Wohnimmobilienportfolios könnten Vonovia daran hindern, weitere Wohnimmobilienportfolios zu attraktiven Konditionen zu erwerben. Aufgrund der zunehmenden Konsolidierung auf den deutschen, schwedischen und österreichischen Wohnimmobilienmärkten hat sich die Zahl der verfügbaren Immobilienportfolios weiter verringert. Darüber hinaus können Wettbewerber, die ähnliche Ziele wie Vonovia beim Erwerb von Immobilien verfolgen, über größere finanzielle Ressourcen und niedrigere Kapitalkosten als Vonovia verfügen. Ferner kann nicht garantiert werden, dass Vonovia in der Lage sein wird, ausreichende Mittel zur Finanzierung weiterer Akquisitionen aufzubringen. Sollte es Vonovia in Zukunft nicht mehr gelingen, geeignete Immobilienportfolios oder Immobiliengesellschaften zu günstigen Konditionen zu erwerben, könnte dies das künftige Wachstum einschränken und das Erzielen zusätzlicher Skaleneffekte verhindern. Dies wiederum könnte sich erheblich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit, die Vermögens- und Finanzlage, den Cashflow und die Erträge von Vonovia auswirken.

2. RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT VONOVIAS GESCHÄFTSAKTIVITÄTEN

- Vonovia ist Risiken ausgesetzt, die sich aus dem baulichen Zustand ihrer Immobilien, deren Instandhaltung und Instandsetzung ergeben: Um die Sicherheit der Mieter, eine nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum und langfristige angemessene Erträge zu gewährleisten, müssen die Mietobjekte den baulichen Anforderungen und der Marktnachfrage entsprechen bzw. in einen solchen Zustand gebracht werden (unter anderem auch infolge von Änderungen der gesetzlichen Vorschriften oder der Marktanforderungen, z. B. in Bezug auf Energiesparmaßnahmen). Die dabei entstehenden Kosten können gegebenenfalls nur unter bestimmten Voraussetzungen und nicht in voller Höhe oder gar nicht auf die Mieter umgelegt werden. Die vorgenannten Risiken könnten erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie den Cashflow von Vonovia haben.
- Realisierbare Vorteile aus Akquisitionen können von den Erwartungen von Vonovia abweichen, und die Integration erworbener Unternehmen könnte sich als schwierig und kostspielig erweisen: Seit 2007 hat Vonovia eine Vielzahl von Akquisitionen in Deutschland getätigt, darunter die Übernahme der Deutsche Wohnen SE. Vonovia wird möglicherweise in Zukunft weitere Akquisitionen durchführen. Solche Transaktionen sind mit verschiedenen Risiken verbunden, darunter etwa der unerwartete Verlust wichtiger Mitarbeiter, außergewöhnliche oder unerwartete rechtliche, regulatorische, vertragliche oder sonstige Kosten, Herausforderungen bei der Verwaltung des größeren Umfangs, der geografischen Vielfalt und der Komplexität der Geschäftstätigkeit, der mögliche Verlust von Kunden und/oder anderen Geschäftspartnern sowie Kontrollprobleme in einer Situation, in der Vonovia nicht die alleinige Kontrolle über das Zielunternehmen ausübt. Vonovia wird gegebenenfalls nicht in der Lage sein, die erwarteten Synergien, zukünftigen Gewinne, den Transfer von Know-how oder andere Vorteile zu realisieren, die sie aus solchen Akquisitionen oder Übernahmen zu erzielen beabsichtigt. Das nachträgliche Bekanntwerden wichtiger, bisher unbekannter und für die Bewertung des Zielunternehmens wesentlicher Umstände könnte zu einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Ergebnisse der Akquisition führen. Der Eintritt eines der oben beschriebenen Risiken könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben.
- Im Zusammenhang mit mehreren wichtigen Akquisitionen ist Vonovia vertragliche Verpflichtungen eingegangen oder hat solche Verpflichtungen indirekt über erworbene Unternehmen übernommen, u. a. in Form von Sozialchartas. Solche Verpflichtungen können Vonovias Fähigkeit einschränken, Teile ihres Portfolios frei zu veräußern, Arbeitsverhältnisse zu übertragen oder zu kündigen oder die Mieten für bestimmte Wohneinheiten zu erhöhen. Im Falle eines Verstoßes solcher Verpflichtungen drohen zudem erhebliche Vertragsstrafen. Der Eintritt solcher Ereignisse könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Finanzlage, den Cashflow und das Betriebsergebnis der Gruppe haben.
- Investitionen in Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen erzielen möglicherweise nicht die erwarteten Erträge: Vonovia strebt langfristige Modernisierungsmaßnahmen an, zu denen die Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden, die Anpassung einzelner Wohnungen an die Bedürfnisse von Senioren und der Umbau von Wohnungen in Lagen gehören, in denen Mietaufschläge für umfassend sanierte Wohnungen zu erwarten sind. Es kann jedoch nicht garantiert werden, dass die Rendite des für solche Modernisierungsmaßnahmen eingesetzten Kapitals den Erwartungen von Vonovia entspricht. Das Management kann aufgrund unzureichender Informationen oder mangelnden Know-hows Investitionsentscheidungen treffen, die sich als weniger profitabel erweisen als erwartet. Vonovia wird zudem möglicherweise nicht in der Lage sein, die Kosten dieser Modernisierungen an ihre Kunden weiterzugeben. Der Eintritt eines oder mehrerer der oben beschriebenen Risiken könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Finanzlage, den Cashflow und das Betriebsergebnis der Gruppe haben.
- Vonovia hat von der öffentlichen Hand Subventionen erhalten, die die Höhe der Mieten für einen Teil des Portfolios von Vonovia beschränken, und die Subventionsgeber können in bestimmten Fällen einseitig von ihrem Recht Gebrauch machen, die Zinssätze für Darlehen zu erhöhen: Vonovia erhält von der öffentlichen Hand Subventionen in Form von Baukostenzuschüssen, Aufwendungszuschüssen, Aufwendungsdarlehen und zinsgünstigen Darlehen, die dem Konzern bestimmte Beschränkungen auferlegen. Die öffentlichen Stellen, die ein zinsverbilligtes Darlehen gewähren, legen Höchstmieten für die mit dem zinsverbilligten Darlehen gebauten, erworbenen oder modernisierten Immobilien fest. Darüber hinaus enthalten einige der Förderdarlehensverträge der Gruppe eine Klausel, die dem Darlehensgeber das Recht

einräumt, die Zinssätze der Darlehen einseitig bis zu einem bestimmten Höchstbetrag pro Jahr zu erhöhen. Vonovia wird diese Mehrkosten möglicherweise nicht vollständig oder gar nicht auf die Mieter umlegen können. Dies könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Finanzlage, den Cashflow und das Betriebsergebnis der Gruppe haben.

- Vonovia hat eine Insourcing-Politik eingeführt, die die Personalkosten und andere Fixkosten der Gruppe erheblich erhöht hat und weiter erhöhen wird: Vonovia hat bestimmte Hausmeister- und Handwerkerleistungen, die zuvor von Dritten erbracht wurden, mit dem Ziel der Verbesserung der Kundenzufriedenheit und der Erzielung von Kosteneinsparungen als Eigenleistungen in den Konzern integriert. In diesem Zusammenhang hat Vonovia eine große Anzahl zusätzlicher Mitarbeiter eingestellt, was zu einem Anstieg der Personalkosten und anderer Fixkosten geführt hat. Sollte Vonovia ihren Geschäftsbetrieb zurückfahren müssen, wäre es für den Konzern wesentlich schwieriger, den Personalbestand zu reduzieren, als die (bislang) von Dritten erbrachten Leistungen zu verringern. Darüber hinaus könnten die Personalkosten in Zukunft weiter steigen, wenn die derzeit tariflich nicht gebundenen Konzernunternehmen zukünftig tariflich gebunden wären. Vonovia könnte zudem – auch rückwirkend – zu Zahlungen an die jeweiligen Sozialversicherungen verpflichtet werden. Die Qualität der von den eigenen Mitarbeitern erbrachten Leistungen könnte unter das Niveau der bisher von Drittanbietern erbrachten Leistungen sinken und die Attraktivität der Immobilien der Gruppe verringern. Der Eintritt eines der oben beschriebenen Risiken könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Finanzlage, den Cashflow und das Betriebsergebnis der Gruppe haben.
- Der Konzern könnte möglicherweise seine Nachhaltigkeitsziele nicht erreichen: Vonovia verfolgt verschiedene Nachhaltigkeitsziele, wie Klimaschutzziele, soziale Ziele wie die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, die Erreichung von Diversity-Zielen oder die Einhaltung von Mindeststandards für Arbeitsbedingungen und Menschenrechte in der Lieferkette. Die Nichterreichung von Nachhaltigkeitszielen könnte erhebliche negative Auswirkungen auf den Ruf der Gruppe haben. Dies wiederum könnte sich angesichts der zunehmenden Fokussierung von Marktteilnehmern und Kreditgebern auf Nachhaltigkeit und „grüne Finanzierungen“ negativ auf die Refinanzierung von Vonovia auswirken. Sollte die Gruppe die Erwartungen und Trends in Bezug auf Nachhaltigkeitsaspekte nicht oder nicht rechtzeitig erfüllen, könnte es auch zu einem Rückgang der Nachfrage von Mietern kommen.
- Vonovia könnte Risiken ausgesetzt sein, die sich aus ihrem Projektentwicklungsgeschäft ergeben: Das Projektentwicklungsgeschäft ist typischerweise langfristig angelegt und birgt zahlreiche Risiken, von denen einige durch ein inflationäres Umfeld noch verschärft werden könnten. Zu den Hauptrisiken gehören falsche Markt-, Geschäfts- und Wettbewerbseinschätzungen, die zu einem Verwertungsrisiko führen können, Verzögerungen im Planungs- und Genehmigungsverfahren, falsche Standort- und Projektentwicklungspläne, Kontaminationsrisiken, Auflagen im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz oder Umweltauflagen, Gewährleistungsfragen, Baumängel und fehlerhafte Baumaterialien oder Bauteile. Darüber hinaus ist Vonovia bei der Realisierung ihrer Entwicklungsprojekte auf die Erbringung von Bau- und sonstigen Dienstleistungen durch Dritte angewiesen. Sollte Vonovia nicht in der Lage sein, qualifizierte und zuverlässige Auftragnehmer für ihre Entwicklungsprojekte zu finden, ist der erfolgreiche Abschluss der Projekte gefährdet. Sollte ein Dritter seine Leistungen nicht rechtzeitig und/oder in angemessener Weise erbringen, könnte Vonovia gezwungen sein, diese Leistungen oder Materialien zu einem höheren Preis als erwartet einzukaufen. Der Eintritt eines dieser Risiken könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Finanzlage, den Cashflow und das Betriebsergebnis der Gruppe haben.
- Wenn die Gruppe nicht in der Lage ist, ihre Reputation und ihr hohes Serviceniveau aufrechtzuerhalten, könnten die Kundenzufriedenheit und die Nachfrage nach ihren Dienstleistungen und Immobilien leiden. Darüber hinaus könnte eine Schädigung der Reputation der Gruppe die Fähigkeit der Gruppe beeinträchtigen, Kapital zu günstigen Bedingungen oder überhaupt zu beschaffen. Jedes der oben beschriebenen Risiken könnte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Finanzlage, den Cashflow und das Betriebsergebnis der Gruppe haben.
- Vonovia muss erhebliche Mehrkosten tragen, wenn die Mieter die Betriebs- und Nebenkosten oder die Miete nicht bezahlen, insbesondere aufgrund eines erneuten Anstiegs der Inflationsraten und der hohen Lebenshaltungskosten, insbesondere der hohen Energiepreise: In vielen Fällen zahlt Vonovia bestimmte Betriebs- und Nebenkosten im Voraus. Zu diesen Kosten gehören insbesondere die stark energiepreisabhängigen Kosten für Heizung und Warmwasser. Vonovia rechnet diese Kosten regelmäßig innerhalb eines Zeitraums von zwölf Monaten nach Ende eines jeden Geschäftsjahres mit ihren Mietern ab, wobei es den Vermietern in Deutschland untersagt ist, trotz z. B. gestiegener Energiepreise unterjährig höhere Vorauszahlungen zu verlangen. Die von den Mietern unterjährig geleisteten Vorauszahlungen können möglicherweise nicht ausreichen, um die tatsächlich anfallenden Kosten von Vonovia zu decken, und die Mieter können möglicherweise den Fehlbetrag nicht zahlen, insbesondere aufgrund eines erneuten Anstiegs der Inflationsraten, hoher Lebenshaltungskosten und hoher Energiepreise. Darüber hinaus könnte Vonovia vermehrten Mietausfällen ihrer Mieter ausgesetzt sein, da die gestiegenen Lebenshaltungskosten zu einer höheren Belastung der Haushalte führen können, was wiederum dazu führen kann, dass die Mieter ihre Miete nicht mehr bezahlen können. Dies könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Finanzlage, den Cashflow und das Betriebsergebnis der Gruppe haben.

3. RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DER BEWERTUNG VON IMMOBILIEN VON VONOVIA

- Die Bewertung der Immobilien von Vonovia unterliegt einer Reihe von Unsicherheiten: Die Immobilienbewertung enthält naturgemäß ein subjektives Element. Sie basiert auf Marktdaten, die sachgerecht interpretiert werden müssen. Sowohl die zugrunde gelegten verfügbaren Marktdaten als auch deren Interpretation können fehlerhaft sein. Die daraus folgenden Bewertungsannahmen können sich demgemäß als falsch erweisen. Es besteht zudem das Risiko eines marktbedingten

Rückgangs der Immobilienwerte durch gesamtwirtschaftliche oder geopolitische Veränderungen. Massive Abwertungen könnten zu einer Verletzung von Finanzierungs- und Rating-Covenants führen. Darüber hinaus könnten Naturkatastrophen, zunehmende Schäden durch den Klimawandel oder ähnliche Ereignisse Auswirkungen auf das Immobilienportfolio und die Immobilienbewertung von Vonovia haben. Ferner besteht die Möglichkeit, dass sich Bewertungsmethoden, die derzeit allgemein anerkannt sind und bei der Erstellung der Bewertung angewandt wurden, später als ungeeignet erweisen. Die Bewertung von Vonovias Immobilien ist daher keine Garantie für künftige oder aktuell mögliche Verkaufspreise der Vonovia-Immobilien. Fehlerhafte Beurteilungen in Verbindung mit der Bewertung von Immobilien oder Immobilienportfolios und anderen unvorhersehbaren Ereignissen könnten sich wesentlich nachteilig auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz-, Cashflow- und Ertragslage von Vonovia auswirken.

- Vonovia könnte Risiken durch Altlasten ausgesetzt sein: Grundstücke, die sich im Eigentum von Vonovia befinden (oder früher im Eigentum von Vonovia waren), können Bodenverunreinigungen, gefährliche Stoffe, andere Restverunreinigungen, Altlasten oder Kampfmittel enthalten. Die Entdeckung von Altlasten kann Ansprüche auf Miet- oder Kaufpreisminderungen, Schadenersatz und sonstige Gewährleistungsansprüche oder Mietkündigungen auslösen. Änderungen der Vorschriften für die Handhabung und Identifizierung toxischer Stoffe könnten sich auf technische Prozesse von Vonovia auswirken und zusätzliche Kosten verursachen. Das Geschäft von Vonovia ist zudem Risiken ausgesetzt, die mit der Nichteinhaltung von Bauvorschriften, Umweltvorschriften oder Arbeitsschutzvorschriften, wie der Arbeitsschutzverordnung für Aufzugsanlagen, verbunden sind und Vonovia kann verpflichtet werden, bestehende Gebäude zu modernisieren, sodass sie den geltenden Normen entsprechen. Im Eigentum von Vonovia stehende oder von ihr erworbene Grundstücke könnten auch im Zusammenhang mit Tiefbauaktivitäten, insbesondere im Ruhrgebiet Deutschlands, beschädigt werden (Bergschäden), und Vonovia könnte aus sachlichen oder rechtlichen Gründen, wie etwa bestimmten Verichtsvereinbarungen, nicht in der Lage sein, ihre Forderungen gegenüber Bergbaubetreibern durchzusetzen. All dies hat einen Einfluss auf die Bewertung der Immobilien und die Realisierung dieser Risiken könnte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Finanzlage, den Cashflow und das Betriebsergebnis der Gruppe haben.

4. FINANZIELLE RISIKEN

- Wenn die Emittentin oder andere Konzerngesellschaften gegen finanzielle Auflagen (wie z. B. einen maximalen Finanzschuldendeckungsgrad (LTV-Ratio), ein Mindestschuldendienst oder Zinsdeckungsgrad, ein Mindestverhältnis von unbelasteten Immobilien und anderen Vermögenswerten und mit Beschränkungen für den Verkauf von Immobilien) oder andere Bestimmungen im Zusammenhang mit bestehenden oder zukünftigen Anleihen, Schuldverschreibungen oder anderen Finanzinstrumenten oder im Rahmen bestehender oder zukünftiger Darlehensverträge verstoßen, kann Vonovia verpflichtet sein, höhere Zinsen zu zahlen oder die entsprechenden Anleihen, Schuldverschreibungen oder Darlehen vor ihrer Fälligkeit zurückzuzahlen. Auch andere Kreditgeber, Anleihegläubiger oder Inhaber anderer Finanzinstrumente könnten gegebenenfalls berechtigt sein, ihre Finanzierungsvereinbarungen oder Anleihen oder Schuldverschreibungen aufgrund von Cross-Default- oder Cross-Acceleration-Klauseln zu kündigen. Darüber hinaus könnten Sicherheitentreuhänder oder Gläubiger erhebliche Sicherheiten, die von der Gruppe gestellt wurden, beschlagnahmen oder verwerten.
- Vonovia ist auf ihr Investment-Grade-Rating angewiesen, um ihre Finanzierungsstrategie umzusetzen: Sollte Vonovia ihr Investment-Grade-Rating verlieren, könnten sich künftige Emissionen von ungesicherten Anleihen oder Schuldverschreibungen erheblich verteuern oder in den angestrebten Volumina nicht möglich sein. Ratingagenturen könnten die Gruppe herabstufen, wenn beispielsweise der Wert der Vermögenswerte der Gruppe oder der Schuldendienst- oder Zinsdeckungsgrad der Gruppe unter bestimmte Werte fallen würde, wenn der Verschuldungsgrad der Gruppe bestimmte Werte übersteigen würde, wenn die Gruppe nicht in der Lage wäre, ihre Vermögenswerte in ausreichendem Umfang unbelastet zu halten oder zu machen, oder wenn sich der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland allgemein verschlechtern würde. Der Eintritt solcher Risiken würde sich erheblich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit, die Finanzlage, den Cashflow und die Betriebsergebnisse der Gruppe auswirken.
- Die Fähigkeit von Vonovia, bestehende Schulden mit Darlehen und anderen Schuldinstrumenten zurückzuzahlen, könnte begrenzt sein: Vonovia hat eine erhebliche Verschuldung und ist auf die Refinanzierung erheblicher Beträge angewiesen, die in den nächsten Jahren fällig werden. Vonovia beabsichtigt, fällig werdende Schulden durch neue Anleihen, Schuldverschreibungen und Darlehen (oder durch Verlängerung der Laufzeit dieser Schulden) zu refinanzieren. Die Fähigkeit von Vonovia, bestehende finanzielle Verpflichtungen durch die Aufnahme von neuem Fremdkapital (oder durch die Verlängerung der Laufzeit bestehender Verbindlichkeiten) zu tilgen, könnte möglicherweise nicht oder nur zu unwirtschaftlichen Konditionen möglich sein, beispielsweise aufgrund der Marktbedingungen, der Geschäftslage oder der Verschuldung der Emittentin oder anderer Konzerngesellschaften. Die beschriebenen Risiken könnten erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Finanzlage, den Cashflow und das Betriebsergebnis des Konzerns haben.
- Änderungen der Wechselkurse können sich erheblich negativ auf die Ergebnisse der Gruppe auswirken: Die Gruppe ist in verschiedenen Ländern tätig und daher finanziellen Risiken ausgesetzt, die sich aus Wechselkursänderungen ergeben. Wechselkursschwankungen können zu Verlusten führen, wenn Vermögenswerte, die auf Währungen mit fallendem Wechselkurs lauten, an Wert verlieren, während gleichzeitig Verbindlichkeiten, die auf Währungen mit steigendem Wechselkurs lauten, an Wert gewinnen. Die Berichtswährung der Gruppe ist der Euro. Jede Änderung der Wechselkurse zwischen Fremdwährungen und dem Euro wirkt sich auf die ausgewiesenen Ergebnisse der Geschäftstätigkeit sowie auf die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gruppe aus, wenn die Ergebnisse zu Berichtszwecken in Euro umgerechnet

werden. Der Eintritt dieser Risiken könnte sich erheblich negativ auf die Geschäftstätigkeit, die Finanzlage, die Betriebsergebnisse und die Aussichten der Gruppe auswirken.

- Vonovia hat erhebliche Pensionsverpflichtungen und andere Verpflichtungen gegenüber Arbeitnehmern, deren Barwert erheblich steigen kann, und bestimmte Mitgliedschaften in Pensionsplänen für den öffentlichen Sektor können erhebliche zusätzliche Zahlungsverpflichtungen auslösen. Verschiedene Faktoren können sich negativ auf die Pensionsverpflichtungen auswirken und durch rechtliche und regulatorische Entwicklungen und Änderungen in der Rechtsprechung negativ beeinflusst werden. Einige Unternehmen der Gruppe sind aufgrund ihrer früheren Eigentümerstruktur Mitglieder der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder und diese Beteiligung kann von den betroffenen Arbeitgebern und unter bestimmten Umständen auch von den Versorgungseinrichtungen gekündigt werden. Im Falle einer Kündigung wäre der Arbeitgeber verpflichtet, die Versorgungseinrichtungen für alle künftigen Aufwendungen zu entschädigen, die sich aus der Erfüllung der Pensionsverpflichtungen gegenüber den Rentnern und Arbeitnehmern mit Pensionsansprüchen ergeben. Darüber hinaus können die Versorgungseinrichtungen von den teilnehmenden Arbeitgebern zusätzliche Beiträge in Form von Sanierungsgeldern verlangen, um zusätzlichen Finanzierungsbedarf zu decken. Der Eintritt dieser Risiken kann sich erheblich nachteilig auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe auswirken, und es kann nicht garantiert werden, dass ausreichende Cashflows generiert werden können, um diese Verpflichtungen zu erfüllen.

5. REGULATORISCHE UND RECHTLICHE RISIKEN

- Die Fähigkeit des Konzerns, die Mieten zu erhöhen, unterliegt rechtlichen Beschränkungen: Die Geschäftstätigkeit von Vonovia besteht hauptsächlich im Eigentum und in der Verwaltung von Wohnimmobilien. Nach deutschem Recht haben Vermieter nur begrenzte Möglichkeiten, die Mieten bei Mietverträgen zu erhöhen, sowohl in Bezug auf bestehende Mietverträge als auch beim Abschluss neuer Mietverträge. Vonovia ist daher dem Risiko ausgesetzt, aufgrund von Verstößen gegen gesetzliche Beschränkungen Mietrückzahlungen leisten zu müssen. Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen auf EU-Ebene oder in Deutschland, Österreich oder Schweden könnten sich weiter negativ auf die Fähigkeit von Vonovia auswirken, Mieterhöhungen durchzusetzen oder könnten zu einer niedrigeren Bewertung der Immobilien der Gruppe führen, was wiederum erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Vonovia haben könnte.
- Vonovia könnte durch Steuern auf Kohlendioxidemissionen beeinträchtigt werden: Im Rahmen ihres Klimaschutzprogramms 2030 hat die deutsche Bundesregierung einen festen Preis für CO₂-Emissionen im Verkehrs- und Immobiliensektor eingeführt. Der Preis, der zunächst auf 30 EUR pro Tonne Kohlendioxid festgelegt wurde, das bei der Verbrennung von Heiz- oder Kraftstoff ausgestoßen wird, ist schrittweise auf 45 EUR pro Tonne im Jahr 2024 gestiegen und wird bis 2026 weiter auf maximal 65 EUR pro Tonne steigen. Nach dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz wird die Aufteilung der Kosten der CO₂-Abgabe zwischen Vermietern und Mietern nach einem abgestuften Modell geregelt: Je höher der CO₂-Ausstoß eines Gebäudes, desto mehr zahlen die Vermieter; je besser die Energieeffizienz, desto mehr zahlen die Mieter. Die Energieeffizienz einer Wohnung wird unter anderem anhand der jährlichen Heizkostenabrechnung ermittelt. Für Vermieter könnte dies einen erhöhten Arbeitsaufwand bedeuten, da sie zusätzliche Informationen, beispielsweise zur Energiebilanz und zu den CO₂-Emissionen, bereitstellen müssten. Dies könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Vonovia haben.
- In Deutschland genießen Mieter einen erheblichen Kündigungs- und Räumungsschutz, und Vonovia verwendet standardisierte Dokumente und allgemeine Geschäftsbedingungen, die von den Gerichten sehr streng geprüft werden: Das deutsche Recht und die deutschen Gerichte bieten Mietern einen umfassenden Kündigungs- und Räumungsschutz, und verlängerte Mietverträge oder verzögerte Räumungen, die sich aus diesem Schutz ergeben, können zu erheblichen Verlusten führen. Darüber hinaus müssen standardisierte Vertragsbedingungen (die Vonovia verwendet) nach deutschem Recht dem gesetzlichen Recht über allgemeine Geschäftsbedingungen entsprechen, was bedeutet, dass sie einer strengen gerichtlichen Kontrolle unterliegen. Sollte sich herausstellen, dass die standardisierten Dokumente und/oder Verträge der Gruppe für Mieter nachteilige Bedingungen enthalten, oder sollten die in solchen Dokumenten und/oder Verträgen enthaltenen Klauseln für ungültig befunden und daher durch für Vonovia ungünstigere Bedingungen ersetzt werden, würde dies eine große Anzahl von Standardbedingungen oder -verträgen betreffen. Die oben genannten rechtlichen Risiken könnten erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Geschäft, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie den Cashflow von Vonovia haben.
- Jede nachteilige Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen könnte sich nachteilig auf die Gruppe auswirken: Das Geschäft der Gruppe ist abhängig von den allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien, wie z. B. dem Mietrecht, dem Energiewirtschaftsrecht, dem Umweltrecht sowie Sozial-, Bau- und Denkmalschutzgesetzen. Eine Verschärfung des Rechts könnte zu zusätzlichen Kosten für Vonovia führen und sich negativ auf die Fähigkeit der Gruppe auswirken, die betreffenden Immobilien zu verkaufen oder zu vermieten oder sie als Sicherheit für Finanzierungen zu verwenden. Jedes der oben beschriebenen Risiken und rechtlichen Verpflichtungen könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Finanzlage, den Cashflow und das Betriebsergebnis der Gruppe haben.
- Vonovia könnte noch mehrere Jahre nach dem Verkauf von Immobilien Haftungsansprüchen ausgesetzt sein: Im Zusammenhang mit Immobilienverkäufen gibt Vonovia in der Regel Zusicherungen, Gewährleistungen und negative Kenntniserklärungen gegenüber den Käufern in Bezug auf bestimmte Eigenschaften der betreffenden Immobilien ab. Die daraus resultierenden Verpflichtungen bestehen in der Regel nach dem Verkauf noch mehrere Jahre lang. Vonovia könnte in diesem Zusammenhang verpflichtet sein, nach Rechtsstreitigkeiten oder Gerichtsverfahren Zahlungen an die Käufer zu leisten und Rechts- oder Vergleichskosten, ausgesetzt sein. Die Realisierung dieser Risiken könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Geschäft, die Finanzlage, den Cashflow und das Betriebsergebnis von Vonovia haben.

- Squeeze-out-Verfahren könnten zu erheblichen zusätzlichen Belastungen führen: In den letzten Jahren hat Vonovia mehrere Übernahmen börsennotierter Immobilienunternehmen abgeschlossen. Nach diesen Akquisitionen hat Vonovia in der Regel einen Squeeze-out der Minderheitsaktionäre und anschließend ein Delisting der Aktien der übernommenen Unternehmen durchgeführt. Vonovia könnte langwierigen Preisüberprüfungsverfahren ausgesetzt sein, die von ehemaligen Minderheitsaktionären eingeleitet werden können und deren Ausgang ungewiss ist und die erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben könnten.
- Vonovia ist Risiken durch mögliche Verstöße gegen Datenschutzbestimmungen ausgesetzt: Vonovia unterliegt der Datenschutz-Grundverordnung („DSGVO“). Die Regulierung der DSGVO ist komplex und das Volumen der von Vonovia verarbeiteten Daten ist beträchtlich. Es kann nicht garantiert werden, dass das Datenschutzmanagement-System von Vonovia tatsächlich ausreicht, um die mit der DSGVO verbundenen Risiken zu kontrollieren. So hat die zuständige Aufsichtsbehörde im Jahr 2019 ein Bußgeld gegen die Deutsche Wohnen verhängt, das sich auf eine bereits abgelöste Datenarchivierungslösung der Deutsche Wohnen bezog und noch gerichtlich überprüft wird. Sollte Vonovia gegen wesentliche Bestimmungen der DSGVO verstoßen, können erhebliche Bußgelder in Höhe von bis zu 4 % des weltweiten Jahresumsatzes oder 20 Millionen Euro (je nachdem, welcher Betrag höher ist) verhängt werden. Neben dem finanziellen Schaden, den Vonovia erleiden könnte, können Verstöße gegen die DSGVO auch zu einem erheblichen Reputationsschaden führen, der zu einem Vertrauensverlust bei bestehenden oder zukünftigen Mietern führen kann, was sich negativ auf die zukünftigen Mieteinnahmen auswirken kann. Jedes der oben beschriebenen Risiken könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Finanzlage, den Cashflow und das Betriebsergebnis von Vonovia haben.
- Vonovia könnte von einer Initiative in Berlin betroffen sein, die die Enteignung großer Wohnungsunternehmen fordert: Eine Bürgerinitiative in Berlin verfolgt das Ziel, große Wohnungsunternehmen im Land Berlin auf der Grundlage von Artikel 15 des deutschen Grundgesetzes zu enteignen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gruppe letztendlich gezwungen sein könnte, ihr gesamtes oder Teile ihres in Berlin gelegenen Wohnimmobilienportfolios gegen Zahlung einer Entschädigung an den Staat zu übertragen. Es ist möglich, dass die entsprechende Entschädigung deutlich unter dem Wert liegt, den der Konzern den betreffenden Immobilien beimisst. Der Eintritt dieses Risikos könnte daher erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Finanzlage, den Cashflow und die Betriebsergebnisse des Konzerns haben.
- Das Geschäft von Vonovia könnte durch negative Publicity, behördliche Maßnahmen oder Rechtsstreitigkeiten in Bezug auf die Gruppe beeinträchtigt werden: Negative Publicity und Rufschädigung für Vonovia können sich aus Compliance-Unregelmäßigkeiten und nachfolgenden Untersuchungen oder Verfahren (z. B. im Zusammenhang mit angeblichen Verstößen gegen Geldwäsche- oder Antikorruptionsvorschriften), sonstigen Rechtsstreitigkeiten, angeblichen Mängeln in den Compliance-Systemen von Vonovia oder anderen regulatorischen Maßnahmen ergeben. Jeder der oben genannten Punkte könnte die Fähigkeit von Vonovia beeinträchtigen, Mieter zu gewinnen und zu halten sowie Geschäftsbedingungen mit Gegenparteien abzuschließen, oder sich negativ auf die für die Gruppe erzielbaren Finanzierungsbedingungen auswirken, den Zugang zu den Kapitalmärkten erschweren oder andere nachteilige Auswirkungen auf die Gruppe in einer Weise haben, die nicht vorhersehbar ist. Der Eintritt dieser Risiken könnten wesentliche negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Finanzlage, den Cashflow und das Betriebsergebnis der Gruppe haben.

6. STEUERRISIKEN

- Die Steuerlast der Gruppe könnte sich erhöhen: Die Steuerbelastung des Konzerns hängt von verschiedenen Aspekten der Steuergesetze sowie deren Anwendung und Auslegung ab. Steuergesetze können rückwirkend geändert werden, und ihre Anwendung/Auslegung kann von den Steuerbehörden und Gerichten geändert werden. Künftige Steuerbescheide, die von den Erwartungen der Gruppe abweichen, könnten zu einer Erhöhung der Steuerlast der Gruppe führen. Ferner könnten Steuerprüfungen und andere Untersuchungen, die von den zuständigen Steuerbehörden vorgenommen werden, zur Festsetzung zusätzlicher Steuern führen. Außerdem könnten Aufwendungen, insbesondere Zinsaufwendungen, als nicht abzugsfähig behandelt werden oder Grunderwerbsteuern könnten festgesetzt werden. Darüber hinaus könnten steuerliche Organschaften oder umsatzsteuerliche Organschaften als ungültig angesehen werden, beispielsweise wenn ein oder mehrere Ergebnisabführungsverträge als ungültig angesehen werden. Die Verwirklichung eines der oben genannten Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Finanzlage, den Cashflow und die Betriebsergebnisse der Gruppe haben.
- Die deutsche Grunderwerbsteuer kann insbesondere dann ausgelöst werden, wenn eine Übertragung von 90 % oder mehr der Anteile an der Emittentin oder an einer Tochtergesellschaft innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren oder die Vereinigung von 90 % oder mehr der Anteile an einer Tochtergesellschaft stattfindet. Bis zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes wegen Share Deals im Jahr 2021 lag die Beteiligungsschwelle bei 95% und der Beobachtungszeitraum bei 5 Jahren. In der Vergangenheit hat Vonovia umfangreiche Immobilienportfolios erworben. Diese Erwerbe wurden auf der Grundlage eingeholter steuerlicher Beratung so strukturiert, dass Vonovia nicht davon ausgeht, dass sie eine wesentliche Grunderwerbsteuerpflicht auslösen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzbehörden und Finanzgerichte die Auffassung von Vonovia zur steuerlichen Behandlung dieser Erwerbe nicht teilen, was zu erheblichen Steuerbelastungen führen kann. Darüber hinaus hat Vonovia eine mehrstufige Struktur. Aufgrund dieser Struktur haben die internen Umstrukturierungen, die Vonovia in den letzten Jahren durchgeführt hat, zu komplexen steuerlichen und rechtlichen Fragen geführt. Diese Struktur wird auch weiterhin die rechtliche Komplexität von Unternehmensumstrukturierungen erhöhen, die Vonovia in Zukunft möglicherweise durchführen möchte. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine dieser Transaktionen zu negativen steuerlichen Konsequenzen geführt hat oder führen wird.

- Die deutschen Steuerbehörden akzeptieren möglicherweise nicht alle Steuerabzüge für Zinszahlungen: Mehrere Steuervorschriften in Deutschland beschränken die steuerliche Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen für Körperschafts- und Gewerbesteuerzwecke. Diese Vorschriften wurden kürzlich wiederholt und erheblich geändert. Im Allgemeinen ist es Vonovia nicht möglich, alle Zinsaufwendungen für laufende und zukünftige Verbindlichkeiten vollständig abzuziehen, wodurch sich die Steuerlast erhöht. Der Erwerb mehrerer Immobilienportfolios in der Vergangenheit sowie die Kapital- und Finanzierungsmaßnahmen, die Vonovia im Zusammenhang mit diesen Akquisitionen durchgeführt hat, erhöhen die Komplexität der Finanzierungsstruktur des Konzerns und könnten die Abzugsfähigkeit der Nettozinsaufwendungen, die im Rahmen bestehender und möglicherweise zukünftiger Schulden geschuldet werden, auf 30 % des steuerlichen EBITDA des jeweiligen Steuerpflichtigen für das jeweilige Geschäftsjahr beschränken. Zinsvorträge sowie steuerliche Verlustvorträge zur Reduzierung des künftigen zu versteuernden Einkommens könnten reduziert werden, insbesondere wenn die Steuerbehörden die Bildung von Organschaften ablehnen. Aufgrund vergangener oder zukünftiger Umstrukturierungen der Beteiligungsstruktur von Vonovia besteht zudem die Möglichkeit, dass Zins- und steuerliche Verlustvorträge verfallen. Der Eintritt eines der vorgenannten Risiken könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie den Cashflow von Vonovia haben.
- Aufgrund vergangener oder zukünftiger Änderungen in der Eigentümerstruktur kann es sein, dass Vonovia ihre steuerlichen Verlust- und Zinsvorträge nicht nutzen kann. Steuerliche Verlust- und Zinsvorträge können, vorbehaltlich bestimmter Einschränkungen, das zukünftige zu versteuernde Einkommen und den zu versteuernden Gewerbeertrag mindern. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass vergangene oder zukünftige Änderungen in der Eigentümerstruktur von Vonovia zu einem vollständigen Verlust dieser steuerlichen Verlust- und Zinsvorträge geführt haben oder führen werden. Ein Verfall von steuerlichen Verlust- und/oder Zinsvorträgen kann zu einer höheren Steuerbelastung des Konzerns führen. Wenn eines der oben genannten Risiken eintritt, könnte dies erhebliche negative Auswirkungen auf das Geschäft, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie den Cashflow von Vonovia haben.

IX. MERKMALE DER WERTPAPIERE

Sämtliche aus dem Bedingten Kapital 2025 auszugebenden Aktien sind mit gleichen Rechten ausgestattet, gewähren eine Stimme in der Hauptversammlung der Vonovia und sind mit voller Gewinnanteilsberechtigung ab dem Beginn des letzten Geschäftsjahres ausgestattet, für das im Zeitpunkt ihrer Ausgabe noch kein Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns gefasst worden ist. An einem etwaigen Liquidationserlös nehmen die neuen Aktien entsprechend ihrem rechnerischen Anteil am Grundkapital teil.

Die neuen Aktien werden in einer Globalurkunde ohne Inhaberglobalgewinnanteilschein verbrieft und bei Clearstream hinterlegt. Die Lieferung der neuen Aktien wird durch Girosammelgutschrift erfolgen. Die neuen Aktien werden frei übertragbar sein.

Die ISIN der im Rahmen des Abfindungsangebots auszugebenden Aktien der Vonovia lautet: DE000A1ML7J1.

X. VERWÄSSERUNG UND AKTIENBESITZ NACH DER EMISSION

Das Grundkapital der Vonovia beträgt EUR 835.621.487,00 und ist eingeteilt in 835.621.487 auf den Namen lautende Stückaktien (Aktien ohne Nominalbetrag), von denen jede am Grundkapital im gleichen Umfang beteiligt ist. Nur wenn und soweit Deutsche Wohnen-Aktionäre das Abfindungsangebot annehmen und gemäß dem zum jeweiligen Zeitpunkt anwendbaren Umtauschverhältnis neue Vonovia-Aktien beziehen, wird die prozentuale Beteiligung der Altaktionäre am Grundkapital von Vonovia und damit auch das Gewicht ihres Stimmrechts sinken.

Die Aktienverteilung stellt sich vor Durchführung des in diesem Dokument beschriebenen Angebots und der damit verbundenen Kapitalerhöhung wie folgt dar:¹

Aktionär	Gesamtstimmrechtsanteile in % (gerundet)
Norges Bank Investment Management	14,86
BlackRock Inc.	7,70
JPMorgan Chase & Co	4,14
Stichting Pensioenfonds ABP	4,04
The Goldman Sachs Group, Inc.	3,45
DWS Investment GmbH	3,04
Freefloat	62,77
Summe	100

¹ Aktionäre werden ab einem Gesamtstimmrechtsanteil von mindestens 3 % auf Grundlage der der Gesellschaft bis zum 1. August 2025 gemäß dem deutschen Wertpapierhandelsgesetz übermittelten Mitteilungen und gemäß den Angaben der jeweiligen Aktionäre namentlich aufgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die zuletzt mitgeteilte Anzahl der Stimmrechte seit der Übermittlung dieser Mitteilungen an den Emittenten geändert haben kann, ohne dass der betreffende Aktionär eine entsprechende Stimmrechtsmitteilung vornehmen musste, sofern keine meldepflichtigen Schwellenwerte erreicht oder über- oder unterschritten wurden.

Sollten alle Deutsche Wohnen-Minderheitsaktionäre das Abfindungsangebot von Vonovia annehmen, würden – unter Zugrundelegung des derzeitigen Umtauschverhältnisses von 0,7950 Vonovia-Aktien je eingereichter Deutsche Wohnen-Aktie – bei derzeit 49.206.502 außenstehenden Deutsche Wohnen-Aktien² 39.119.169 neue Vonovia-Aktien ausgegeben.³ Insgesamt könnte die Beteiligung der Altaktionäre in diesem Fall bis auf ca. 95,53 % fallen.

Bei unterstellter Ausgabe von 39.119.169 neuen Vonovia-Aktien an Deutsche Wohnen-Aktionäre, die bisher nicht Aktionäre der Gesellschaft sind, würde die Aktienverteilung damit, vorbehaltlich weiterer Änderungen, etwa aufgrund der Durchführung von weiteren Kapitalmaßnahmen durch Vonovia, wie folgt aussehen:

Aktionär	Gesamtstimmrechtsanteile in % (gerundet)
Norges Bank Investment Management	13,94
BlackRock Inc.	7,22
Neue Investoren (ehemalige Deutsche Wohnen-Aktionäre)	6,18
JPMorgan Chase & Co	3,88
Stichting Pensioenfonds ABP	3,79
The Goldman Sachs Group, Inc.	3,24
DWS Investment GmbH	2,83
Freefloat	58,89
Summe	100

XI. BEDINGUNGEN DES ABFINDUNGSANGEBOTS

Ab dem 1. August 2025 sind die außenstehenden Aktionäre der Deutsche Wohnen berechtigt, das Abfindungsangebot (s. oben unter VII.) anzunehmen. Die Frist zur Annahme des Abfindungsangebots endet am 1. Oktober 2025, um 24 Uhr (MESZ) (**Annahmefrist**). Eine Verlängerung der Annahmefrist nach § 305 Absatz 4 Satz 3 AktG wegen eines Antrags auf Bestimmung des Ausgleichs oder der Abfindung durch das in § 2 Spruchverfahrensgesetz bestimmte Gericht bleibt unberührt. In diesem Fall endet die Annahmefrist zwei Monate nach dem Tag, an dem die Entscheidung über den zuletzt beschiedenen Antrag im Bundesanzeiger bekannt gemacht worden ist. Für den Fall der Durchführung von Kapitalmaßnahmen durch Vonovia oder die Deutsche Wohnen bis zum Ablauf der Annahmefrist erfolgt eine Anpassung des Umtauschverhältnisses, soweit dies gesetzlich geboten ist.

Die außenstehenden Aktionäre der Deutsche Wohnen können ihre Deutsche Wohnen-Aktien zur Entgegennahme der Abfindung in Vonovia-Aktien über ihre jeweilige Depotbank giromäßig bei der als Abwicklungsstelle tätigen Deutsche Bank Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main (**Abwicklungsstelle**), übertragen lassen. Daneben müssen die außenstehenden Aktionäre der Deutsche Wohnen für die Annahme des Abfindungsangebots bis zum Ende der Annahmefrist zwingend eine schriftliche Weisung und Bevollmächtigung nebst Ausübungserklärung bei ihrer Depotbank abgeben. Dieses Formular erhalten die außenstehenden Aktionäre der Deutsche Wohnen bei ihrer jeweiligen Depotbank.

Die neuen Vonovia-Aktien werden mit den gleichen Rechten ausgestattet wie die alten Vonovia-Aktien. Insbesondere werden die neuen Vonovia-Aktien mit voller Gewinnberechtigung ab dem Beginn des Geschäftsjahres ausgestattet, für das im Zeitpunkt ihrer Ausgabe noch kein Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns gefasst worden ist. Dies gilt auch, wenn Deutsche Wohnen-Aktionäre die Annahme des Abfindungsangebots vor dem Tag der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft, die über die Verwendung des Bilanzgewinns für das abgelaufene Geschäftsjahr beschließt, erklärt haben und ihre Deutsche Wohnen-Aktien über ihre jeweilige Depotbank zwecks Annahme des Abfindungsangebots eingetauscht haben, die neuen Aktien der Gesellschaft aber erst nach dieser Hauptversammlung entstehen. Dazu kann es insbesondere kommen, wenn die Deutsche Wohnen-Aktien so kurz vor der Hauptversammlung der Gesellschaft eingetauscht werden, dass aus abwicklungstechnischen Gründen ein Bezug der neuen Aktien vor der Hauptversammlung der Gesellschaft nicht mehr umsetzbar ist. Überdies ist es möglich, dass die über die Gewinnverwendung beschließende ordentliche Hauptversammlung der Deutsche Wohnen vor derjenigen der Gesellschaft stattfindet und ein Deutsche Wohnen-Aktionär seine Deutsche Wohnen-Aktien zwischen beiden Hauptversammlungen, aber nach Erhalt der Dividende der Deutsche Wohnen beziehungsweise der Ausgleichszahlung unter dem BGAV für das vorangegangene Geschäftsjahr erhalten hat. In diesem Fall würde die Abwicklung des Umtauschs und damit das Entstehen neuer Aktien der Gesellschaft erst nach der Hauptversammlung der Gesellschaft erfolgen, um einen doppelten Dividendenbezug (d.h. den Bezug sowohl der Dividende der Deutsche Wohnen beziehungsweise der Ausgleichszahlung unter dem BGAV als auch der Dividende der Gesellschaft) für dasselbe

² Weitere 79.386.997 Deutsche Wohnen-Aktien werden von der Delphinus SubCo GmbH als außenstehender Aktionärin der Deutsche Wohnen gehalten. Vonovia hält 49 % der Geschäftsanteile der Delphinus SubCo GmbH. Aufgrund einer Vereinbarung mit dem 51%-Gesellschafter der Delphinus SubCo GmbH darf das Abfindungsangebot unter dem BGAV für diese Aktien nicht angenommen werden. Für Zwecke der Berechnungen in diesem Abschnitt bleiben diese Aktien daher unberücksichtigt und werden nicht als außenstehende Deutsche Wohnen-Aktien gezählt.

³ Im September 2014 hat die Deutsche Wohnen AG im Rahmen des mit der GSW Immobilien AG (**GSW**) als beherrschter Gesellschaft am 30. April 2014 geschlossenen Beherrschungsvertrags den außenstehenden Aktionären der GSW ein Abfindungsangebot gemacht, nach dem die Deutsche Wohnen AG für drei Stückaktien der GSW sieben auf den Inhaber lautende Stammaktien (Stückaktien der Deutsche Wohnen AG) gewährt. Dieses Umtauschverhältnis wurde im weiteren Verlauf 7,079 Deutsche Wohnen-Aktien für drei Stückaktien der GSW erhöht. Zum heutigen Zeitpunkt gibt es noch 2.890.759 außenstehende GSW-Aktien, sodass nach dem derzeitigen Umtauschverhältnis maximal zusätzliche 6.821.227 Deutsche Wohnen-Aktien entstehen können. Diese können nach dem aktuellen Umtauschverhältnis unter dem BGAV (1:0,7950) in zusätzliche 5.422.875 Vonovia-Aktien getauscht werden. In diesem Fall beträgt die maximale Anzahl neuer Vonovia Aktien 44.542.044.

Geschäftsjahr zu vermeiden. Um dieser Situation vorzubeugen, ist für das Jahr 2026 geplant, die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft nicht später als drei Geschäftstage nach der ordentlichen Hauptversammlung der Deutsche Wohnen durchzuführen. Ab dem Jahr 2027 soll die Hauptversammlung der Gesellschaft grundsätzlich vor derjenigen der Deutsche Wohnen stattfinden, so dass schon dadurch ein doppelter Dividendenbezug für dasselbe Geschäftsjahr ausgeschlossen ist.

Etwaige sich aufgrund des Umtauschverhältnisses ergebenden Aktienspitzen werden in bar abgefunden. Für die dafür erforderlichen Barmittel werden die den einzelnen außenstehenden Aktionären der Deutsche Wohnen zustehenden Aktienspitzen zu ganzen Vonovia-Aktien für alle zu einem bestimmten Zeitpunkt ausgegebenen Aktien zusammengelegt und die daraus entstehenden Vonovia-Aktien werden durch die Abwicklungsstelle über die Börse veräußert. Inhaber von Aktienspitzen erhalten eine Barabfindung entsprechend ihrem Anteil am Erlös aus der Veräußerung der aus den Aktienspitzen geschaffenen Vonovia-Aktien. Soweit sich in einem Abwicklungsdurchgang keine ganzen Vonovia-Aktien durch Zusammenlegung von Aktienspitzen schaffen lassen, wird die Abwicklungsstelle eine Barabfindung zahlen, die dem anteiligen XETRA Schlusskurs (oder einem entsprechenden Nachfolgesystem) der Vonovia-Aktien zwei Tage bevor diese Barmittel durch die Abwicklungsstelle an die jeweiligen Depotbanken überwiesen werden, entspricht. Die Gesellschaft und die Abwicklungsstelle haben Schritte unternommen, um zu ermöglichen, dass der Erhalt der Abfindung für außenstehende Aktionäre der Deutsche Wohnen, die ein inländisches Wertpapierdepot unterhalten, provisions- und kostenfrei ist.

Falls ein Spruchverfahren nach dem Spruchverfahrensgesetz eingeleitet wird und das Gericht rechtskräftig eine höhere Abfindung oder eine höhere Ausgleichszahlung festsetzt oder wenn sich die Gesellschaft gegenüber einem außenstehenden Aktionär der Deutsche Wohnen in einem Vergleich zur Abwendung oder zur Beendigung eines Verfahrens nach dem Spruchverfahrensgesetz zur Erhöhung der Abfindung verpflichtet, können auch die bereits abgefundenen Aktionäre eine entsprechende Ergänzung der von ihnen bereits erhaltenen Ausgleichszahlungen bzw. eine entsprechende Ergänzung der Abfindung verlangen, soweit gesetzlich vorgesehen.

Endet der BGAV aufgrund einer Kündigung von Vonovia zu einem Zeitpunkt, zu dem die Annahmefrist bereits abgelaufen ist, ist Vonovia verpflichtet, auf Verlangen eines jeden zu diesem Zeitpunkt außenstehenden Deutsche Wohnen-Aktionärs dessen Deutsche Wohnen-Aktien gegen Gewährung von auf den Namen lautenden Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) der Gesellschaft mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 zu dem geltenden Umtauschverhältnis zu erwerben.

XII. ZUGELASSENE HANDELSPLÄTZE

Die Aktien von Vonovia, die mit den öffentlich anzubietenden und zum Handel an einem geregelten Markt zuzulassenden Wertpapieren fungibel sind, sind zum Handel im regulierten Markt mit weiteren Zulassungsfolgenpflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse sowie im regulierten Markt der Luxemburger Wertpapierbörse (*Bourse de Luxembourg*) zugelassen. Darüber hinaus können die Aktien von Vonovia über XETRA sowie im Freiverkehr an den Regionalbörsen in Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart sowie über Tradegate Exchange gehandelt werden. Soweit angesichts des Luxemburger Listings erforderlich, werden die Aktien auch im regulierten Markt der Luxemburger Wertpapierbörse (*Bourse de Luxembourg*) zugelassen.

Bochum, August 2025

Vonovia SE

Diese Bekanntmachung darf weder direkt noch indirekt in die oder innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika veröffentlicht oder verbreitet werden. Diese Unterlage ist kein Angebot zum Verkauf von Wertpapieren in den Vereinigten Staaten. Die Umtauschrechte und die hierin genannten Aktien sind nicht, und werden nicht, gemäß dem Securities Act von 1933 in der jeweils gültigen Fassung ("Securities Act") registriert. Die Umtauschrechte können nur ausgeübt werden bzw. die neuen Aktien können nur angeboten oder verkauft werden gemäß einer Ausnahme von den Registrierungsanforderungen des Securities Act bzw. im Rahmen einer Transaktion, die nicht den Registrierungsanforderungen des Securities Act unterliegt. Es wird kein öffentliches Angebot für solche Wertpapiere in den Vereinigten Staaten abgegeben. Darüber hinaus stellt dieses Dokument weder ein Angebot zum Erwerb noch zum Tausch von Wertpapieren in den Vereinigten Staaten dar, und das Abfindungsangebot unterliegt weder den Regelungen über öffentliche Übernahmeangebote noch den Vorschriften zur Einholung von Stimmrechtsvollmachten gemäß dem U.S. Securities Exchange Act von 1934 in der jeweils gültigen Fassung.
