

# Konzernabschluss

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ist weiterhin sehr positiv. Die Bilanzsumme wächst im Wesentlichen akquisitionsbedingt um 43,9 Mrd. € auf 106,3 Mrd. €. Das Ergebnis je Aktie sinkt auf 4,22 €, hierbei ist der Ergebnisbeitrag der Deutsche Wohnen-Gruppe für das vierte Quartal 2021 enthalten. Das Immobilienvermögen wächst im Geschäftsjahr 2021 um 58,9 % auf 97,8 Mrd. €. Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente betragen zum Jahresende rund 1,4 Mrd. €.

|     |   |
|-----|---|
| 150 | Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung                     |
| 151 | Konzern-Gesamtergebnisrechnung                          |
| 152 | Konzernbilanz   |
| 154 | Konzern-Kapitalflussrechnung                            |
| 156 | Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung                |
|     |   |
| 158 | Konzernanhang   |
| 158 | Abschnitt (A): Grundlagen des Konzernabschlusses        |
| 171 | Abschnitt (B): Periodenerfolg                           |
| 178 | Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage         |
| 184 | Abschnitt (D): Vermögen                                 |
| 212 | Abschnitt (E): Kapitalstruktur                          |
| 230 | Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung   |
| 234 | Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement |

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

## 1. Januar bis 31. Dezember

| in Mio. €   | Erläuterungen | 2020           | 2021           |
|---|---------------|----------------|----------------|
| Erlöse aus der Vermietung   |               | 3.069,4        | 3.465,0        |
| Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung   |               | 77,7           | 158,9          |
| <b>Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>   | B10           | <b>3.147,1</b> | <b>3.623,9</b> |
| Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien   |               | 586,3          | 1.122,2        |
| Buchwert der veräußerten Immobilien   |               | -482,4         | -1.044,6       |
| Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien   |               | 78,2           | 87,4           |
| <b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>  | B11           | <b>182,1</b>   | <b>165,0</b>   |
| Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten   |               | 297,7          | 519,6          |
| Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte   |               | -235,9         | -381,7         |
| <b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten</b>  | B12           | <b>61,8</b>    | <b>137,9</b>   |
| Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties  | B13           | 3.719,8        | 7.393,8        |
| Aktivierete Eigenleistungen   | B14           | 659,4          | 662,6          |
| Materialaufwand   | B15           | -1.493,4       | -1.671,1       |
| Personalaufwand   | B16           | -594,9         | -682,3         |
| Abschreibungen und Wertminderungen  | D26           | -92,3          | -3.482,2       |
| Sonstige betriebliche Erträge   | B17           | 163,0          | 276,9          |
| Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten   |               | -40,0          | -39,2          |
| Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten |               | 0,0            | -2,5           |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen  | B18           | -278,8         | -388,9         |
| Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen   |               | 2,7            | 15,7           |
| Zinserträge   | B19           | 21,9           | 21,5           |
| Zinsaufwendungen  | B20           | -411,4         | -411,6         |
| Sonstiges Finanzergebnis  | B21           | -32,6          | -137,1         |
| <b>Ergebnis vor Steuern</b>   |               | <b>5.014,4</b> | <b>5.482,4</b> |
| Ertragsteuern   | B22           | -1.674,4       | -2.651,5       |
| <b>Periodenergebnis</b>   |               | <b>3.340,0</b> | <b>2.830,9</b> |
| davon entfallen auf:  |               |                |                |
| Anteilseigner von Vonovia   |               | 3.228,5        | 2.641,9        |
| Hybridkapitalgeber von Vonovia  |               | 40,0           | 38,4           |
| Nicht beherrschende Anteilseigner   |               | 71,5           | 150,6          |
| <b>Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €</b>   | C24           | <b>5,50</b>    | <b>4,22</b>    |

# Konzern- Gesamtergebnisrechnung

## 1. Januar bis 31. Dezember

| in Mio. €  | 2020           | 2021           |
|--|----------------|----------------|
| <b>Periodenergebnis</b>  | <b>3.340,0</b> | <b>2.830,9</b> |
| Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste  | -10,1          | 26,5           |
| Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste  | 3,3            | -8,3           |
| Realisierte Gewinne/Verluste   | 34,1           | -0,4           |
| Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste   | -8,0           | 3,2            |
| <b>Ergebnis aus Cashflow Hedges</b>  | <b>19,3</b>    | <b>21,0</b>    |
| Änderungen der Periode   | 177,0          | -110,7         |
| Steuereffekt   | -25,1          | 13,3           |
| <b>Ergebnis aus dem Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung</b>  | <b>151,9</b>   | <b>-97,4</b>   |
| <b>Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>   | <b>171,2</b>   | <b>-76,4</b>   |
| Änderungen der Periode   | 9,0            | 81,1           |
| Steuern auf Änderungen der Periode   | -0,2           | -1,2           |
| <b>Ergebnis der EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis</b>                              | <b>8,8</b>     | <b>79,9</b>    |
| Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste   | -18,6          | 37,0           |
| Steuereffekt   | 5,8            | -12,6          |
| <b>Ergebnis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen</b> | <b>-12,8</b>   | <b>24,4</b>    |
| <b>Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>                                     | <b>-4,0</b>    | <b>104,3</b>   |
| <b>Sonstiges Ergebnis</b>  | <b>167,2</b>   | <b>27,9</b>    |
| <b>Gesamtergebnis</b>  | <b>3.507,2</b> | <b>2.858,8</b> |
| davon entfallen auf:   |                |                |
| Anteilseigner von Vonovia  | 3.395,8        | 2.669,3        |
| Hybridkapitalgeber von Vonovia   | 40,0           | 38,4           |
| Nicht beherrschende Anteilseigner  | 71,4           | 151,1          |

# Konzernbilanz

## Aktiva

| in Mio. €   | Erläuterungen | 31.12.2020      | 31.12.2021       |
|---|---------------|-----------------|------------------|
| Immaterielle Vermögenswerte                       | D26           | 1.611,7         | 3.005,3          |
| Sachanlagen                                       | D27           | 387,6           | 654,1            |
| Investment Properties                             | D28           | 58.071,8        | 94.100,1         |
| Finanzielle Vermögenswerte                        | D29           | 383,1           | 1.016,7          |
| Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen | D30           | 32,9            | 548,9            |
| Sonstige Vermögenswerte                           | D31           | 128,5           | 199,6            |
| Latente Steueransprüche                           | D32           | 16,4            | 19,8             |
| <b>Langfristige Vermögenswerte</b>                |               | <b>60.632,0</b> | <b>99.544,5</b>  |
| Vorräte   | D33           | 8,7             | 16,4             |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen        | D34           | 268,9           | 449,9            |
| Finanzielle Vermögenswerte                        | D29           | 0,4             | 1.063,3          |
| Sonstige Vermögenswerte                           | D31           | 119,0           | 220,9            |
| Laufende Ertragsteueransprüche                    | D32           | 39,8            | 201,9            |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente      | D35           | 613,3           | 1.432,8          |
| Immobilienvorräte                                 | D36           | 570,4           | 671,2            |
| Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte          | D37           | 164,9           | 2.719,4          |
| <b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>                |               | <b>1.785,4</b>  | <b>6.775,8</b>   |
| <b>Summe Aktiva</b>                               |               | <b>62.417,4</b> | <b>106.320,3</b> |

## Passiva

| in Mio. €  | Erläuterungen | 31.12.2020      | 31.12.2021       |
|--|---------------|-----------------|------------------|
| Gezeichnetes Kapital   |               | 565,9           | 776,6            |
| Kapitalrücklage  |               | 9.037,9         | 15.458,4         |
| Gewinnrücklagen  |               | 13.368,2        | 16.925,9         |
| Sonstige Rücklagen   |               | 171,9           | 126,2            |
| <b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>                            |               | <b>23.143,9</b> | <b>33.287,1</b>  |
| Eigenkapital der Hybridkapitalgeber  |               | 1.001,6         | -                |
| <b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia und der Hybridkapitalgeber</b> |               | <b>24.145,5</b> | <b>33.287,1</b>  |
| Nicht beherrschende Anteile  |               | 686,3           | 3.258,0          |
| <b>Eigenkapital</b>  | E38           | <b>24.831,8</b> | <b>36.545,1</b>  |
| Rückstellungen   | E39           | 711,3           | 866,3            |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                             | E40           | 5,0             | 5,4              |
| Originäre finanzielle Verbindlichkeiten                                      | E41           | 22.375,1        | 40.171,9         |
| Derivate   | E42           | 76,8            | 66,2             |
| Verbindlichkeiten aus Leasing  | E43           | 467,3           | 634,9            |
| Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern              | E44           | 26,8            | 224,5            |
| Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung                               | E45           | 45,3            | 44,9             |
| Sonstige Verbindlichkeiten   | E46           | 2,6             | 5,2              |
| Latente Steuerschulden   |               | 10.959,6        | 18.693,9         |
| <b>Langfristige Schulden</b>   |               | <b>34.669,8</b> | <b>60.713,2</b>  |
| Rückstellungen   | E39           | 389,0           | 727,2            |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                             | E40           | 229,5           | 444,4            |
| Originäre finanzielle Verbindlichkeiten                                      | E41           | 1.709,6         | 6.857,1          |
| Derivate   | E42           | 222,2           | 266,0            |
| Verbindlichkeiten aus Leasing  | E43           | 27,8            | 44,2             |
| Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern              | E44           | 16,3            | 16,0             |
| Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung                               | E45           | 118,1           | 112,6            |
| Sonstige Verbindlichkeiten   | E46           | 203,3           | 228,8            |
| Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten      | D37           | -               | 365,7            |
| <b>Kurzfristige Schulden</b>   |               | <b>2.915,8</b>  | <b>9.062,0</b>   |
| <b>Schulden</b>  |               | <b>37.585,6</b> | <b>69.775,2</b>  |
| <b>Summe Passiva</b>   |               | <b>62.417,4</b> | <b>106.320,3</b> |

# Konzern-Kapitalflussrechnung

## 1. Januar bis 31. Dezember

| in Mio. €  | Erläuterungen | 2020            | 2021             |
|--|---------------|-----------------|------------------|
| Periodenergebnis   |               | 3.340,0         | 2.830,9          |
| Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties   | B13           | -3.719,8        | -7.393,8         |
| Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien  | B11           | -78,2           | -87,4            |
| Abschreibungen und Wertminderungen   | D26           | 92,3            | 3.482,2          |
| Zinsaufwendungen/-erträge und sonstiges Finanzergebnis   | B19/B20/B21   | 435,5           | 554,9            |
| Ertragsteuern  | B22           | 1.674,4         | 2.651,5          |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties   | B11           | -103,9          | -77,6            |
| Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten  |               | -0,1            | -0,6             |
| Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge   |               | 3,2             | -94,4            |
| Veränderung des Nettoumlaufvermögens   |               | -134,6          | 51,2             |
| Ertragsteuerzahlungen  |               | -78,3           | -93,0            |
| <b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>  |               | <b>1.430,5</b>  | <b>1.823,9</b>   |
| Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten                       |               | 587,4           | 1.084,8          |
| Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten  |               | 0,8             | 132,7            |
| Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties  | D28           | -1.723,7        | -1.957,1         |
| Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte  | D26/D27/D29   | -272,3          | -352,7           |
| Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung erworbener liquider Mittel | A4            | -330,3          | -17.122,8        |
| Auszahlungen für den Erwerb von anderen finanziellen Vermögenswerten   |               | -               | -912,8           |
| Zinseinzahlungen   |               | 8,2             | 12,1             |
| <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>  |               | <b>-1.729,9</b> | <b>-19.115,8</b> |

| in Mio. €  | Erläuterungen | 2020         | 2021            |
|--|---------------|--------------|-----------------|
| Kapitaleinzahlungen aus der Ausgabe neuer Aktien (einschließlich Agio)                   | E38           | 1.003,0      | 8.080,5         |
| Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE und nicht beherrschende Anteilseigner           | E38           | -520,8       | -514,6          |
| Auszahlungen an Hybridkapitalgeber   | E38           | -40,0        | -1.040,0        |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten                         | E41           | 4.188,6      | 23.945,3        |
| Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten                          | E41           | -3.721,5     | -11.534,0       |
| Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten                                | E43           | -23,1        | -27,3           |
| Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen                 | E41           | -42,4        | -346,1          |
| Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten  |               | -17,7        | -28,5           |
| Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Abgang von nicht beherrschenden Anteilen            |               | -14,3        | -7,7            |
| Zinsauszahlungen   | A4            | -409,2       | -402,6          |
| <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>   |               | <b>402,6</b> | <b>18.125,0</b> |
| Einfluss von Wechselkursänderungen auf die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente  |               | 9,4          | -2,3            |
| Zahlungsmittelveränderung im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten |               | -            | -11,3           |
| <b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>                 |               | <b>112,6</b> | <b>819,5</b>    |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang                          | D35           | 500,7        | 613,3           |
| <b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende*</b>                    |               | <b>613,3</b> | <b>1.432,8</b>  |

\* Enthält als Zahlungsmitteläquivalente eingestufte kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens von 298,8 Mio. € (31.12.2020: 0,0 Mio. €) und insgesamt Beträge mit Verfügungsbeschränkungen in Höhe von 117,6 Mio. € (31.12.2020: 159,9 Mio. €).

# Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

| in Mio. €   | Gezeichnetes<br>Kapital | Kapitalrücklage | Gewinnrücklagen | Cashflow Hedges | Sonstige Rücklagen  |
|---|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---|
|   |                         |                 |                 |                 | EK-Instrumente<br>zum beizule-<br>genden Zeitwert<br>im sonstigen<br>Ergebnis |
| <b>Stand 1. Januar 2021</b>   | 565,9                   | 9.037,9         | 13.368,2        | -32,9           | 50,0  |
| <b>Periodenergebnis</b>   |                         |                 | 2.641,9         |                 |   |
| Änderungen der Periode  |                         |                 | 23,9            | 18,2            | 79,9  |
| Ergebniswirksame Reklassifizierung  |                         |                 |                 | 2,8             |   |
| <b>Sonstiges Ergebnis</b>   |                         |                 | 23,9            | 21,0            | 79,9  |
| <b>Gesamtergebnis</b>   |                         |                 | 2.665,8         | 21,0            | 79,9  |
| Kapitalerhöhung   | 210,7                   |                 |                 |                 |   |
| Agio aus der Ausgabe neuer Aktien   |                         | 8.340,1         |                 |                 |   |
| Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien                               |                         | -93,4           |                 |                 |   |
| Umgliederung von EK-Instrumenten zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis |                         |                 | 49,2            |                 | -49,2   |
| Entnahme aus der Kapitalrücklage  |                         | -1.826,2        | 1.826,2         |                 |   |
| Ausschüttung durch die Vonovia SE   |                         |                 | -956,3          |                 |   |
| Zugang nicht beherrschende Anteile Akquisition Deutsche Wohnen                    |                         |                 |                 |                 |   |
| Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung  |                         |                 | -27,2           |                 |   |
| <b>Stand 31. Dezember 2021</b>  | <b>776,6</b>            | <b>15.458,4</b> | <b>16.925,9</b> | <b>-11,9</b>    | <b>80,7</b>   |
| <b>Stand 1. Januar 2020</b>   | 542,3                   | 8.239,7         | 10.534,4        | -52,2           | 41,2  |
| <b>Periodenergebnis</b>   |                         |                 | 3.228,5         |                 |   |
| Änderungen der Periode  |                         |                 | -12,7           | -6,8            | 8,8   |
| Ergebniswirksame Reklassifizierung  |                         |                 |                 | 26,1            |   |
| <b>Sonstiges Ergebnis</b>   |                         |                 | -12,7           | 19,3            | 8,8   |
| <b>Gesamtergebnis</b>   |                         |                 | 3.215,8         | 19,3            | 8,8   |
| Kapitalerhöhung   | 23,6                    |                 |                 |                 |   |
| Agio aus der Ausgabe neuer Aktien   |                         | 1.326,2         |                 |                 |   |
| Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien                               |                         | -5,8            |                 |                 |   |
| Entnahme aus der Kapitalrücklage  |                         | -522,2          | 522,2           |                 |   |
| Ausschüttung durch die Vonovia SE   |                         |                 | -851,4          |                 |   |
| Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung  |                         |                 | -52,8           |                 |   |
| <b>Stand 31. Dezember 2020</b>  | <b>565,9</b>            | <b>9.037,9</b>  | <b>13.368,2</b> | <b>-32,9</b>    | <b>50,0</b>   |



| Unterschieds-<br>betrag aus<br>Währungs-<br>umrechnung | Summe        | Eigenkapital der<br>Anteilseigner von<br>Vonovia | Eigenkapital der<br>Hybridkapitalgeber<br>von Vonovia | Eigenkapital der<br>Anteilseigner und<br>der Hybridkapital-<br>geber von Vonovia | Nicht<br>beherrschende<br>Anteile | Eigenkapital    |
|--|--------------|--|---|--|-----------------------------------|-----------------|
| 154,8  | 171,9        | 23.143,9   | 1.001,6   | 24.145,5   | 686,3                             | 24.831,8        |
|  |              | 2.641,9  | 38,4  | 2.680,3  | 150,6                             | 2.830,9         |
| -97,4  | 0,7          | 24,6   |   | 24,6   | 0,5                               | 25,1            |
|  | 2,8          | 2,8  |   | 2,8  |                                   | 2,8             |
| -97,4  | 3,5          | 27,4   |   | 27,4   | 0,5                               | 27,9            |
| -97,4  | 3,5          | 2.669,3  | 38,4  | 2.707,7  | 151,1                             | 2.858,8         |
|  |              | 210,7  |   | 210,7  |                                   | 210,7           |
|  |              | 8.340,1  |   | 8.340,1  |                                   | 8.340,1         |
|  |              | -93,4  |   | -93,4  |                                   | -93,4           |
|  | -49,2        | 0,0  |   | 0,0  |                                   | 0,0             |
|  |              | 0,0  |   | 0,0  |                                   | 0,0             |
|  |              | -956,3   |   | -956,3   |                                   | -956,3          |
|  |              |  |   |  | 2.436,6                           | 2.436,6         |
|  |              | -27,2  | -1.040,0  | -1.067,2   | -16,0                             | -1.083,2        |
| <b>57,4</b>  | <b>126,2</b> | <b>33.287,1</b>                                  | <b>0,0</b>  | <b>33.287,1</b>  | <b>3.258,0</b>                    | <b>36.545,1</b> |
| 2,9  | -8,1         | 19.308,3   | 1.001,6   | 20.309,9   | 813,9                             | 21.123,8        |
|  |              | 3.228,5  | 40,0  | 3.268,5  | 71,5                              | 3.340,0         |
| 151,9  | 153,9        | 141,2  |   | 141,2  | -0,1                              | 141,1           |
|  | 26,1         | 26,1   |   | 26,1   |                                   | 26,1            |
| 151,9  | 180,0        | 167,3  |   | 167,3  | -0,1                              | 167,2           |
| 151,9  | 180,0        | 3.395,8  | 40,0  | 3.435,8  | 71,4                              | 3.507,2         |
|  |              | 23,6   |   | 23,6   |                                   | 23,6            |
|  |              | 1.326,2  |   | 1.326,2  |                                   | 1.326,2         |
|  |              | -5,8   |   | -5,8   |                                   | -5,8            |
|  |              | 0,0  |   | 0,0  |                                   | 0,0             |
|  |              | -851,4   |   | -851,4   |                                   | -851,4          |
|  |              | -52,8  | -40,0   | -92,8  | -199,0                            | -291,8          |
| <b>154,8</b>   | <b>171,9</b> | <b>23.143,9</b>                                  | <b>1.001,6</b>  | <b>24.145,5</b>  | <b>686,3</b>                      | <b>24.831,8</b> |

# Konzernanhang

## (A): Grundlagen des Konzernabschlusses

### 1 Allgemeine Angaben

Die Vonovia SE ist in Deutschland ansässig und seit 2017 unter HRB 16879 beim Amtsgericht Bochum registriert. Der eingetragene Firmensitz ist Universitätsstraße 133, 44803 Bochum.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 wird in Übereinstimmung mit sämtlichen in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Darüber hinaus sind ergänzend die nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt worden. Änderungen aufgrund von Reklassifizierungen sind im Kapitel [A2] Anpassung der Vorjahresangaben dargestellt.

Der Konzernabschluss wird auf Basis fortgeführter Anschaffungs- und Herstellungskosten erstellt, mit Ausnahme von Investment Properties, zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten, derivativen Finanzinstrumenten, Planvermögen und Eigenkapitalinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis. Diese werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Der Konzernabschluss wird in Euro – der funktionalen Währung des Konzerns – aufgestellt. Alle Angaben erfolgen in Millionen Euro (Mio. €), soweit nicht anders vermerkt.

Die folgende Übersicht gibt an, in welchem Kapitel zu den einzelnen Themenbereichen Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie zu Ermessensausübungen und Schätzungen zu finden sind:

| Kapitel | Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Ermessensausübungen, Schätzungen |
|---------|---|
| A6      | Währungsumrechnung  |
| A7      | Zuwendungen der öffentlichen Hand                                       |
| B       | Periodenerfolg  |
| B12     | Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten                     |
| B22     | Ertragsteuern   |
| C24     | Ergebnis je Aktie   |
| D26     | Immaterielle Vermögenswerte   |
| D27     | Sachanlagen   |
| D28     | Investment Properties   |
| D29     | Finanzielle Vermögenswerte  |
| D33     | Vorräte   |
| D29     | Finanzielle Vermögenswerte  |
| D35     | Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente                            |
| D36     | Immobilienvorräte   |
| D37     | Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden                   |
| E38     | Eigenkapital  |
| E39     | Rückstellungen  |
| E41     | Originäre finanzielle Verbindlichkeiten                                 |
| E43     | Leasingverhältnisse   |
| E44     | Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern         |
| E45     | Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung                          |
| F48     | Anteilsbasierte Vergütung   |

### 2 Anpassung der Vorjahresangaben

Im Rahmen der Akquisition der Deutschen Wohnen-Gruppe wurden wesentliche nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen miterworben. Aufgrund der gestiegenen Wesentlichkeit der Bilanzposition wurden in der Darstellung der Bilanz die in den Vorjahren innerhalb der langfristigen finanziellen Vermögenswerte ausgewiesenen, nach der Equity-Methode bewerteten Finanzanlagen als gesonderte Linie dargestellt. Im Vergleich zur Vorjahresberichterstattung sinken daher die langfristigen finanziellen Vermögenswerte im Geschäftsjahr 2021 um 32,9 Mio. € und werden als gesonderte Linie ausgewiesen.

Die im Dezember 2021 durchgeführte Kapitalerhöhung erfolgte unter Ausgabe von Bezugsrechten für die bestehenden Aktionäre. Da der Bezugspreis der neuen Aktien unterhalb des Marktpreises der bestehenden Aktien lag, beinhaltet die Kapitalerhöhung eine Bonuskomponente. Gemäß IAS 33 ergibt sich diese Bonuskomponente aus einer impliziten Veränderung der ausstehenden Aktien für alle Perioden vor der Kapitalerhöhung, ohne dass es zu einer proportionalen Änderung der Ressourcen kam. Infolgedessen wurden die durchschnittlich ausstehenden Aktien für die Vorjahresangaben entsprechend rückwirkend von 550.416.020 auf 587.143.419 Aktien angepasst. Zu den weiteren Angaben siehe Kapitel [C24] Ergebnis je Aktie.

### **3 Konsolidierungsgrundsätze**

#### ***Unternehmenszusammenschlüsse***

Unternehmenszusammenschlüsse werden nach der Erwerbsmethode bilanziert, wenn der Konzern Beherrschung erlangt hat. Dabei werden im Rahmen der erforderlichen Neubewertung sämtliche stillen Reserven und Lasten des übernommenen Unternehmens aufgedeckt. Ein nach Aufdeckung stiller Reserven und Lasten verbleibender positiver Unterschiedsbetrag wird in der Bilanz als Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) aktiviert. Die beim Erwerb übertragene Gegenleistung sowie das erworbene identifizierbare Nettovermögen werden grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Transaktionskosten werden sofort als Aufwand erfasst, sofern es sich nicht um Kosten der Kapitalbeschaffung bzw. Kosten der Ausgabe von Fremdkapital handelt.

#### ***Tochterunternehmen***

Tochterunternehmen sind vom Konzern beherrschte Unternehmen. Der Konzern beherrscht ein Unternehmen, wenn eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen vorliegt und der Konzern die Fähigkeit besitzt, seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Höhe der Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst werden kann. Bei der Vollkonsolidierung werden die Vermögenswerte und Schulden einer Tochtergesellschaft vollständig in den Konzernabschluss übernommen. Die Einbeziehung von Tochterunternehmen in den Konzernabschluss beginnt zu dem Zeitpunkt, zu dem die Möglichkeit der Beherrschung erstmalig besteht; sie endet, wenn diese Möglichkeit nicht mehr gegeben ist.

#### ***Nicht beherrschende Anteile***

Anteile am Nettovermögen von Tochterunternehmen, die nicht Vonovia zuzurechnen sind, werden unter den nicht beherrschenden Anteilen als separate Komponente des Eigenkapitals ausgewiesen. Nicht beherrschende Anteile werden zum Erwerbszeitpunkt mit ihrem entsprechenden Anteil am identifizierten Nettovermögen des erworbenen Unternehmens bewertet.

Änderungen des Konzernanteils an einem Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen, werden als Eigenkapitaltransaktionen bilanziert.

#### ***Verlust der Beherrschung***

Verliert Vonovia die Beherrschung über ein Tochterunternehmen, werden die Vermögenswerte und Schulden der Tochtergesellschaft sowie die dazugehörigen nicht beherrschenden Anteile ausgebucht. Das Ergebnis wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Bewertung der zurückbehaltenen Anteile erfolgt zum Fair Value zum Zeitpunkt des Verlusts der Beherrschung.

#### ***Assoziierte Unternehmen und gemeinsame Vereinbarungen***

Assoziierte Unternehmen und gemeinsame Vereinbarungen, die als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert sind, werden nach der Equity-Methode bilanziert. Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem der Eigentümer über maßgeblichen Einfluss verfügt. Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die gemeinschaftlich die Führung über die Vereinbarung ausüben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzen. Bestehen stattdessen Rechte an den Vermögenswerten und Verpflichtungen für die Schulden einer gemeinsamen Vereinbarung, wird diese entsprechend der sogenannten Quotenkonsolidierung bilanziert.

#### ***Bei der Konsolidierung eliminierte Geschäftsvorfälle***

Die Auswirkungen der Geschäftsvorfälle zwischen den in den Vonovia Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften werden bei der Erstellung des Konzernabschlusses eliminiert.

Die Ergebnisse aus Geschäftsvorfällen mit Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, werden nur entsprechend der Höhe des Anteils des Konzerns an dem Beteiligungsunternehmen eliminiert.

Die Abschlüsse der Vonovia SE sowie ihrer Tochterunternehmen werden stetig nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

#### 4 Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse

Insgesamt wurden zum 31. Dezember 2021 inklusive der Vonovia SE 736 Unternehmen (31.12.2020: 588), davon 441 (31.12.2020: 285) inländische und 295 (31.12.2020: 303) ausländische Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen. Zusätzlich wird mit zwei inländischen Unternehmen (31.12.2020: zwei) eine gemeinschaftliche Tätigkeit ausgeübt. Darüber hinaus wurden 25 (31.12.2020: vier) inländische und eine (31.12.2020: eine) ausländische Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen sowie fünf inländische (31.12.2020: null) und zwei ausländische Gesellschaften (31.12.2020: zwei) als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bilanziert.

Drei ausländische Unternehmen (31.12.2020: drei) werden wegen Unwesentlichkeit nicht mehr in den Konsolidierungskreis mit einbezogen und als nicht konsolidiert 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 2021 im Vergleich zum Vorjahr resultieren bei den einbezogenen Unternehmen aus 166 Erwerben, 14 Verschmelzungen, einer Anwachsung, einer Liquidation und zwei Verkäufen. Die Veränderung bei den Gemeinschaftsunternehmen resultiert aus 23 Erwerben und zwei Liquidationen, bei den assoziierten Unternehmen aus fünf Erwerben.

#### **Akquisition der Deutsche Wohnen SE**

Die Vonovia SE, Bochum, hatte am 23. Juni 2021 die Angebotsunterlage für ihr freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot an die Aktionäre der Deutsche Wohnen SE, Berlin, zum Erwerb der von ihnen gehaltenen auf den Inhaber lautenden Stückaktien an der Deutsche Wohnen SE gegen Zahlung einer Gegenleistung von 52,00 € pro Aktie veröffentlicht. Die Frist für die Annahme dieses Übernahmeangebots endete am Meldestichtag, den 21. Juli 2021, 24:00 Uhr (Ortszeit Frankfurt am Main).

Bis zum Ablauf der Annahmefrist wurde das Übernahmeangebot für insgesamt 105.336.403 Deutsche Wohnen-Aktien angenommen. Dies entsprach einem Anteil von rund 29,27% des Grundkapitals und der Stimmrechte von Deutsche Wohnen.

Zum Meldestichtag hielt die Vonovia SE unmittelbar insgesamt 66.057.759 Deutsche Wohnen-Aktien, welche durch Käufe am Markt oder Einzelverträge erworben wurden. Dies entspricht einem Anteil von rund 18,36% des Grundkapitals und der Stimmrechte der Deutsche Wohnen SE.

Am Meldestichtag betrug die Gesamtzahl der für die Mindestannahmeschwelle zu berücksichtigenden Deutsche Wohnen-Aktien damit 171.394.162 Stück, was einem Anteil von ca. 47,62% des Grundkapitals und der Stimmrechte der Deutsche Wohnen SE entsprach.

Die in der Angebotsunterlage beschriebene Vollzugsbedingung des Erreichens der Mindestannahmeschwelle von 179.947.733 Deutsche Wohnen-Aktien (dies entspricht rund 50% des aktuellen Grundkapitals der Deutsche Wohnen SE) war bis zum Ablauf der Annahmefrist nicht eingetreten. Damit war die Vollzugsbedingung endgültig ausgefallen.

Als Folge des endgültigen Ausfalls dieser Vollzugsbedingung war sowohl das Übernahmeangebot erloschen als auch die durch die Annahme des Übernahmeangebots zustande gekommenen Verträge entfallen. Sie wurden nicht vollzogen. Die eingereichten 105.336.403 Deutsche Wohnen-Aktien wurden zurückgebucht.

Des Weiteren hielt die Bieterin bis zum Meldestichtag aufgrund eines mit der Deutsche Wohnen SE abgeschlossenen, aber noch nicht vollzogenen Aktienkaufvertrags Finanzinstrumente bezogen auf 12.708.563 Deutsche Wohnen-Aktien. Dies entspricht einem Anteil von rund 3,53% des Grundkapitals und der Stimmrechte der Deutsche Wohnen SE. Da das Übernahmeangebot nicht erfolgreich war, ist die aufschiebende Bedingung des Aktienkaufvertrags eingetreten und der Aktienkaufvertrag vollzogen worden.

Insgesamt hielt die Vonovia SE damit zum 21. Juli 2021 78.766.322 Deutsche Wohnen-Aktien. Dies entspricht einem Anteil von rund 21,89% des Grundkapitals und der Stimmrechte von Deutsche Wohnen. Damit bestand zum 21. Juli 2021 ein maßgeblicher Einfluss.

Als Folge wurden die Anteile an der Deutsche Wohnen SE ab diesem Zeitpunkt als assoziiertes Unternehmen klassifiziert. Für den Zeitraum ab dem 21. Juli 2021 bis zum Erwerbszeitpunkt am 30. September 2021 sind Ergebnisanteile in Höhe von 0,8 Mio. € als Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung von Vonovia einbezogen. Dieser Ergebnisanteil entspricht einem durchschnittlichen anteiligen Beteiligungswert in Höhe von 29,8% und spiegelt den Anteil wider, für die im Betrachtungszeitraum Anteile am Periodenergebnis bestanden. Dabei wurde im Rahmen des Einbezugs von Deutsche Wohnen als assoziiertes Unternehmen zum 21. Juli 2021 eine Neubewertung der Vermögens-

werte und Schulden der Deutsche Wohnen-Gruppe vorgenommen und insbesondere das Immobilienvermögen neu bewertet.

Am 1. August 2021 haben die Vonovia SE und die Deutsche Wohnen SE mitgeteilt, dass das Business Combination Agreement erneuert wurde und ein erneutes Angebot veröffentlicht werden wird. Die Veröffentlichung einer erneuten Angebotsunterlage setzte voraus, dass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht der Vonovia SE die Freigabe für ein erneutes zeitnahes öffentliches Übernahmeangebot an die Aktionäre der Deutsche Wohnen SE erteilt. Diese Freigabe erfolgte am 5. August 2021.

Im Anschluss an die Ankündigungen vom 1. und 5. August 2021 hat die Vonovia SE am 23. August 2021 den Beginn des neuen freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots für alle ausstehenden Aktien der Deutsche Wohnen SE bekannt gegeben und die entsprechende Angebotsunterlage veröffentlicht. Wie in der veröffentlichten Angebotsunterlage beschrieben, bot Vonovia 53,00 € in bar für jede Deutsche Wohnen-Aktie. Des Weiteren war die Mindestannahmequote von 50 % eine wesentliche Vollzugsbedingung. Die Angebotsfrist begann ursprünglich am 23. August und endete am 20. September 2021 um 24:00 Uhr MESZ.

Bis zur Veröffentlichung der neuen Angebotsunterlage hat die Vonovia SE durch Ankäufe am Markt oder Einzelverträge weitere 29.201.317 Aktien der Deutsche Wohnen SE erworben. Zu diesem Zeitpunkt lag die Gesamtzahl der Deutsche Wohnen-Aktien, die die Vonovia SE hielt, bei 107.967.639 Stück, was einem Anteil von ca. 29,99 % des Grundkapitals und der Stimmrechte von Deutsche Wohnen entsprach.

Am 13. September 2021 teilte die Vonovia SE den Verzicht auf alle Angebotsbedingungen des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots für die Aktien der Deutsche Wohnen SE mit. Dies erfolgte im Einklang mit der am 23. August 2021 veröffentlichten Angebotsunterlage und in Absprache mit der Deutsche Wohnen SE. Somit entfiel auch die Mindestannahmeschwelle. Das Angebot stand danach unter keiner weiteren Vollzugsbedingung; die Annahmefrist verlängerte sich um zwei Wochen und endete damit am 4. Oktober 2021, 24:00 Uhr MESZ. Die weitere Annahmefrist begann am 8. Oktober und endete am 21. Oktober 2021, 24:00 Uhr MESZ.

Bis zum 30. September 2021 wurden seitens der Vonovia SE weitere 33.500.856 Deutsche Wohnen-Aktien über Ankäufe am Markt oder Einzelverträge erworben sowie 42.999.948 Deutsche Wohnen-Aktien im Rahmen der Annahmephase des öffentlichen Übernahmeangebots eingereicht. Insgesamt entspricht dies einem Anteil von rund 50,38 % des am 30. September 2021 im Handelsregister eingetragenen Grundkapitals abzüglich von 3.362.003 Anteilen, welche die

Deutsche Wohnen SE hält und deren Stimmrechte nicht ausübbar sind.

Der Erwerbszeitpunkt, an dem die Vonovia SE die Beherrschung über die Deutsche Wohnen SE erlangt hat, war der 30. September 2021. Bei der Transaktion handelt es sich um einen Unternehmenserwerb im Sinne des IFRS 3.

Die im Zuge der Erstkonsolidierung notwendige Neubewertung der bisherigen Anteile an der Deutsche Wohnen SE führte zu einem Ertrag in Höhe von 87,5 Mio. €. Dieser wurde in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst.

Bis zum Ablauf der weiteren Annahmefrist am 21. Oktober 2021, 24:00 Uhr MESZ wurde das Übernahmeangebot für insgesamt 198.463.161 Deutsche Wohnen-Aktien angenommen.

Da der Erwerb der Anteile innerhalb der weiteren Annahmefrist zu gleichen Konditionen wie in der ersten Annahmefrist erfolgten und die beiden Geschäftsvorfälle in einem inhaltlichen und zeitlichen Zusammenhang zueinander standen, sind diese Geschäftsvorfälle als einheitliche Geschäftsvorfälle („linked transaction“) anzusehen. Insgesamt wurden in der Gesamtsicht in die Erfassung des Unternehmenszusammenschlusses 87,36 % des stimmberechtigten Grundkapitals einbezogen.

Darüber hinaus hat Vonovia außerhalb des Übernahmeangebots am 14. Oktober 2021 zuvor am Markt erworbene Wandelschuldverschreibungen der Deutschen Wohnen SE in 7.796.827 Aktien der Deutschen Wohnen SE gewandelt.

Die Gesamtzahl der stimmberechtigten Aktien, die Vonovia an der Deutsche Wohnen SE zum 31. Dezember 2021 hält, beläuft sich folglich auf 347.728.483 Aktien. Davon wurden insgesamt 198.463.161 Aktien im Rahmen des Übernahmeangebots angedient, 141.468.495 Aktien über Ankäufe am Markt oder Einzelverträge erworben, 7.796.827 Aktien sind durch Umwandlung von erworbenen Wandelschuldverschreibungen zugegangen. Dies entspricht zum 31. Dezember 2021 einem Anteil von 87,60 % des stimmberechtigten Grundkapitals. Die Deutsche Wohnen SE hält darüber hinaus weitere 3.362.003 Aktien als eigene Aktien im Bestand.

Die folgende Tabelle zeigt zusammengefasst die Entwicklung des Anteilsbesitzes am Grundkapital der Deutschen Wohnen SE.

|   | bis Datum         | Aktien in Stück    | Anteilsquote   |
|---|-------------------|--------------------|----------------|
| Erwerbe am Markt  | 21.07.2021        | 66.057.759         |                |
| Erwerb durch bedingten Kaufvertrag                                  | 21.07.2021        | 12.708.563         |                |
| <b>At-Equity Einbezugszeitpunkt</b>                                 | <b>21.07.2021</b> | <b>78.766.322</b>  | <b>21,89 %</b> |
| Erwerbe am Markt  | 23.08.2021        | 29.201.317         |                |
| Erwerbe am Markt  | 30.09.2021        | 33.500.856         |                |
| angediente Aktien in der Angebotsphase                              | 30.09.2021        | 42.999.948         |                |
| <b>Erwerbszeitpunkt</b>   | <b>30.09.2021</b> | <b>184.468.443</b> | <b>50,38 %</b> |
| angediente Aktien in der erweiterten Angebotsphase                  | 21.10.2021        | 155.463.213        |                |
| <b>Im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses erfasste Anteile</b> |                   | <b>339.931.656</b> | <b>87,36 %</b> |
| Wandlung gehaltener Wandschuldverschreibungen                       | 14.10.2021        | 7.796.827          |                |
| <b>Berichtsstichtag</b>   | <b>31.12.2021</b> | <b>347.728.483</b> | <b>87,60 %</b> |

Im Rahmen der vorläufigen Kaufpreisallokation setzt sich die Gesamtgegenleistung des Unternehmenserwerbs wie folgt zusammen:

| in Mrd. €  |             |
|--|-------------|
| Fair Value der bis 30. September 2021 gehaltenen Anteile | 7,5         |
| Barkaufpreiskomponente für angediente Anteile            | 10,5        |
| <b>Gesamtgegenleistung</b>                               | <b>18,0</b> |

Die Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden (PPA) der Deutsche Wohnen-Gruppe zum Erstkonsolidierungszeitpunkt basiert auf den Abschlusszahlen der Deutsche Wohnen-Gruppe zum 30. September 2021 sowie bekannten notwendigen Anpassungen auf die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden. Hierbei konnte aufgrund des engen zeitlichen Bezugs des Erwerbszeitpunktes zum Aufstellungszeitpunkt nur eine vorläufige Allokation vorgenommen werden.

Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt weisen die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses übernommenen Vermögenswerte und Schulden die folgenden vorläufigen beizulegenden Zeitwerte auf:

| in Mrd. €                                |             |
|--|-------------|
| Investment Properties                    | 28,2        |
| Finanzielle Vermögenswerte               | 1,0         |
| Liquide Mittel                           | 0,8         |
| Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte | 2,2         |
| Sonstige Aktiva zu Zeitwerten            | 1,4         |
| <b>Summe Vermögenswerte</b>              | <b>33,6</b> |
| Rückstellungen                           | 0,5         |
| Originäre finanzielle Verbindlichkeiten  | 11,2        |
| Latente Steuerschulden                   | 5,4         |
| Nicht beherrschende Anteile              | 0,5         |
| Sonstige Passiva zu Zeitwerten           | 0,7         |
| <b>Summe Schulden</b>                    | <b>18,3</b> |
| <b>Nettovermögen zu Zeitwerten</b>       | <b>15,3</b> |
| Gesamtgegenleistung                      | 18,0        |
| Nicht beherrschende Anteile              | 2,0         |
| <b>Goodwill</b>                          | <b>4,7</b>  |

Die nicht beherrschende Anteile werden auf der Basis des Anteils an den erfassten Vermögenswerten und Schulden von der Deutsche Wohnen SE berücksichtigt.

Der Goodwill repräsentiert Synergien u. a. aus der künftigen Integration der Deutsche Wohnen-Gruppe, insbesondere durch eine gemeinsame Verwaltung und Bewirtschaftung der jeweiligen Wohneinheiten. Eine Allokation des Geschäfts- oder Firmenwertes auf eine oder mehrere zahlungsmittelgenerierende Einheiten erfolgte aufgrund der noch vorläufigen Allokation der Gegenleistung auf die Vermögenswerte und Schulden nur vorläufig.

Für die Bewertung der Investment Properties wurde grundsätzlich das Discounted-Cashflow-Verfahren (DCF) angewandt. Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie über einen Detailzeitraum prognostiziert und dann auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Die Bewertung wird auf der Ebene einer homogenen Bewertungseinheit vorgenommen und entspricht somit dem Grundsatz der Einzelbewertung.

Der Fair Value der Darlehen innerhalb der Position originäre Verbindlichkeiten wurde als Summe der auf den Erwerbszeitpunkt diskontierten Beträge der zukünftigen Zahlungsströme mittels einer DCF-Methodik ermittelt. Für die Ermittlung der zukünftigen Zahlungsströme der Darlehen

wurden die vertraglich vereinbarten Laufzeiten sowie die Zins- und Tilgungspläne zugrunde gelegt. Die im Rahmen der DCF-Berechnung zur Diskontierung der Zahlungsströme verwendete Zinskurve setzt sich aus einer risikofreien Basiskurve sowie einem Aufschlag für das Risiko der Nichterfüllung („Risiko-Spread“) zusammen.

Aufgrund des Eigentümerwechsels von mehr als 50 % des gezeichneten Kapitals bzw. der Stimmrechte der Deutsche Wohnen SE sind steuerliche Verlustvorträge der Deutsche Wohnen SE und weniger nachgeordneter Gesellschaften mit Wirkung für die Zukunft untergegangen. Auf den Verlustvortrag der Gesellschaft wurden aktive latente Steuern gebildet und mit passiven latenten Steuern saldiert. Diese Saldierung wurde zurückgenommen und die aktiven latenten Steuern aufgrund der untergegangenen Verlustvorträge im Rahmen der PPA nicht mehr gebildet. Darüber hinaus wurden latente Steuern, die aufgrund der Initial Recognition Exemption nicht angesetzt wurden, im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses angesetzt. Als Initial Recognition Exemption wird der Ausnahmefall bezeichnet, dass eine latente Steuerschuld bzw. ein latenter Steueranspruch nicht angesetzt werden darf, wenn dieser aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld resultiert, der zugrunde liegende Geschäftsvorfall kein Unternehmenszusammenschluss ist und zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das bilanzielle Ergebnis vor Steuern noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst wird. Die entsprechenden Anpassungen sind innerhalb der Position latente Steuerschulden erfolgt.

Die Bewertung der miterworbenen Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen innerhalb der Position sonstige Aktiva zu Zeitwerten erfolgte unter Anwendung einer DCF-Methodik auf Basis der Planungen der jeweiligen Unternehmen sowie der Nutzung von unternehmensspezifischen durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten (WACC).

Die Bewertung der miterworbenen Markenrechte im Bereich der Pflege, „Pflege & Wohnen Hamburg“ sowie „Katharinenhof“ innerhalb der Position sonstige Aktiva zu Zeitwerten, wurde unter Anwendung der Relief-from-Royalty-Methode vorgenommen. Die Grundlage dieser Methodik basiert auf der Annahme, dass der Wert dieses immateriellen Vermögenswertes dem Barwert der eingesparten nachsteuerlichen Lizenzzahlungen, die dem Vermögenswert zuzuordnen sind, entspricht.

Für die Bewertung der bestehenden Pflegeverträge innerhalb der Position sonstige Aktiva zu Zeitwerten wurde die Multi-Period-Excess-Earnings-Methode (MEEM) verwendet. Unter Verwendung dieses Ansatzes wird der Fair Value von immateriellen Vermögenswerten als Residualwert nach Abzug hypothetischer Zahlungen für die Nutzung sogenannter „unterstützender Vermögenswerte“ ermittelt. Dabei wird

unterstellt, dass ein Unternehmen, das nur den zu bewertenden immateriellen Vermögenswert besitzt, alle weiteren unterstützenden Vermögenswerte, die für den Betrieb des Unternehmens notwendig sind, lizenziert, least oder mietet. Somit sind im Rahmen der MEEM fiktive Nutzungsentgelte für alle unterstützenden Vermögenswerte (Contributory Asset Charges – „CAC“) zu bestimmen und in Abzug zu bringen.

Die Deutsche Wohnen-Gruppe umfasste zum 30. September 2021 163 Gesellschaften, die im Zuge der Vollkonsolidierung einbezogen werden. Des Weiteren war die Deutsche Wohnen-Gruppe an 23 Gemeinschafts- und vier assoziierten Unternehmen beteiligt. Die Geschäftstätigkeit umfasst neben der Wohnungsbewirtschaftung als Kerngeschäft die weiteren Kerngeschäftsfelder Pflege und Betreutes Wohnen, Verkauf/Akquisitionen und Neubau/Development. Über die Kerngeschäftsfelder hinaus bietet die Deutsche Wohnen-Gruppe über Tochterunternehmen oder strategische Beteiligungen immobilienbezogene Dienstleistungen wie bspw. die energetische Bewirtschaftung der Liegenschaften, das Multimediageschäft und das technische Facility Management an.

Beginnend mit dem 30. September 2021 hat die Deutsche Wohnen-Gruppe zu den Erlösen mit 971,0 Mio. € sowie zum Periodenergebnis mit 262,9 Mio. € beigetragen. Hierin sind 68,8 Mio. € Erlöse aus den Geschäftsfeldern Pflege und Betreutes Wohnen enthalten.

Wenn die Deutsche Wohnen-Gruppe bereits zum 1. Januar 2021 vollkonsolidiert worden wäre, hätte sie zu den Erlösen mit 2.297,4 Mio. € sowie zum Periodenergebnis mit 1.034,9 Mio. € beigetragen.

Von den erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind zum Erwerbszeitpunkt voraussichtlich 20,1 Mio. € uneinbringlich. Der Bruttobetrag der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrug 80,9 Mio. €. Der Nettobuchwert, der dem beizulegenden Zeitwert entspricht, beträgt 60,8 Mio. €.

Im Geschäftsjahr 2021 sind in Bezug auf die Akquisition der Deutsche Wohnen-Gruppe Transaktionskosten in Höhe von 210,8 Mio. € erfolgswirksam erfasst worden. Davon werden 89,0 Mio. € in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen, 109,4 Mio. € im sonstigen Finanzergebnis sowie 12,4 Mio. € in den Zinsaufwendungen ausgewiesen.

### Akquisition der H&L Immobilien GmbH

Am 2. Dezember 2020 hat die Vonovia SE bekannt gegeben, einen Vertrag über den Erwerb von 94,9% an der H&L Immobilien GmbH (umfirmiert mit HR-Eintrag vom 8. Februar 2021 in: Fjord Immobilien GmbH), Kiel, Deutschland, („H&L“) über ihre hundertprozentige Tochtergesellschaft Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH unterzeichnet zu haben.

Der Erwerbszeitpunkt, an dem die Vonovia SE die Beherrschung über H&L erlangt hat, war der 30. Dezember 2020. An diesem Tag erfolgte die Abwicklung des Angebots. Bei der Transaktion handelt es sich um einen Unternehmenserwerb im Sinne des IFRS 3.

Im Rahmen der Kaufpreisallokation setzt sich die übertragene Gegenleistung des Unternehmenserwerbs wie folgt zusammen:

in Mio. €

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Barkaufpreiskomponente     | 93,2        |
| <b>Gesamtgegenleistung</b> | <b>93,2</b> |

Die Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden (PPA) von H&L zum Erstkonsolidierungszeitpunkt basiert auf den Abschlusszahlen von H&L zum 31. Dezember 2020 sowie bekannten notwendigen Anpassungen auf die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden. Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt weisen die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses übernommenen Vermögenswerte und Schulden die folgenden beizulegenden Zeitwerte auf:

in Mio. €

|  |              |
|--|--------------|
| Investment Properties                      | 123,0        |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 0,1          |
| Liquide Mittel                             | 2,2          |
| Sonstige Aktiva zu Zeitwerten              | 0,1          |
| <b>Summe Vermögenswerte</b>                | <b>125,4</b> |
| Rückstellungen                             | 0,5          |
| Originäre finanzielle Verbindlichkeiten    | 36,6         |
| Latente Steuerschulden                     | 26,1         |
| Sonstige Passiva zu Zeitwerten             | 3,4          |
| <b>Summe Schulden</b>                      | <b>66,6</b>  |
| <b>Nettovermögen zu Zeitwerten</b>         | <b>58,8</b>  |
| Gegenleistung                              | 93,2         |
| <b>Goodwill</b>                            | <b>34,4</b>  |

Im Vergleich zur vorläufigen Allokation der Gesamtgegenleistung zum Stichtag 31. Dezember 2020 gab es keine Veränderungen.

Die Bewertung der Investment Properties basiert auf der Fair-Value-Ermittlung zum 31. Dezember 2020, welche durch CBRE im Auftrag von Vonovia durchgeführt wurde.

Der Fair Value der Darlehen wurde als Summe der auf den Erwerbszeitpunkt diskontierten Beträge der zukünftigen Zahlungsströme mittels einer Discounted-Cashflow-Methodik (DCF) ermittelt. Für die Ermittlung der zukünftigen Zahlungsströme der Darlehen wurden die vertraglich vereinbarten Laufzeiten sowie die Zins- und Tilgungspläne zugrunde gelegt. Die im Rahmen der DCF-Berechnung zur Diskontierung der Zahlungsströme verwendete Zinskurve setzt sich aus einer risikofreien Basiskurve sowie einem Aufschlag für das Risiko der Nichterfüllung („Risiko-Spread“) zusammen.

Der Goodwill repräsentiert Synergien aus der künftigen Integration von H&L, insbesondere durch eine gemeinsame Verwaltung und Bewirtschaftung der jeweiligen Wohneinheiten in der Region Nord. Er wurde auf die zahlungsmittelgenerierende Einheit GB Nord allokiert.

Im Geschäftsjahr 2021 hat H&L zu den Erlösen mit 5,8 Mio. € sowie zum Periodenergebnis mit 10,6 Mio. € beigetragen.

Der Bruttobuchwert der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrug 0,4 Mio. €. Im Zusammenhang mit der Transaktion sind im Geschäftsjahr 2021 0,0 Mio. € Transaktionskosten erfasst worden.

### 5 Bilanzierung von finanziellen Vermögenswerten und Schulden

#### Kredite und Forderungen

Kredite und Forderungen werden zum Zeitpunkt ihres Entstehens, sonstige nicht derivative finanzielle Vermögenswerte zum Handelstag erstmalig bilanziell erfasst. Der Handelstag ist der Tag, an dem Vonovia Vertragspartner des Finanzinstruments wird. Die Erstbewertung aller Finanzinstrumente erfolgt zum Fair Value unter Berücksichtigung von Transaktionskosten. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder der finanzielle Vermögenswert übertragen wird und Vonovia weder eine Verfügungsmacht noch wesentliche mit dem Eigentum verbundene Risiken und Chancen zurückbehält.

Kredite und Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode bilanziert.



Vonovia ermittelt auf Ebene einzelner Finanzinstrumente, wenn diese wesentlich sind, und für Finanzinstrumente, für die auf Einzelebene kein Wertminderungsbedarf festgestellt wurde oder die unwesentlich sind, gruppiert nach Risikoprofilen, ob ein objektiver Hinweis auf Wertminderung vorliegt. Wertminderungen werden für einzelne Finanzinstrumente identifiziert, wenn es zu Zahlungsausfällen oder Vertragsbrüchen bei dem Kontrahenten kam oder aufgrund von Rating-Verschlechterung und der allgemeinen Informationslage Wertminderungen erkennbar werden (Loss Event). Für Gruppen von Finanzinstrumenten mit ähnlichen Risiken werden historische Ausfallwahrscheinlichkeiten in Abhängigkeit der Überfälligkeiten herangezogen (Loss Event). Eine Wertminderung wird nach dem Auftreten eines Loss Events als Differenz zwischen dem Buchwert und dem diskontierten, noch erwarteten Zahlungsstrom berechnet. Als Diskontsatz dient der ursprüngliche Effektivzins. Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst und direkt mit dem Buchwert des Finanzinstruments saldiert. Zinserträge wertgeminderter Finanzinstrumente werden weiterhin erfasst. Soweit Anhaltspunkte für eine Verringerung der Wertminderung bestehen, wird diese erfolgswirksam dem Finanzinstrument bis maximal zu dem Betrag der fortgeführten Anschaffungskosten, der sich ohne die Wertminderung ergeben hätte, zugeschrieben.

### **Derivative Finanzinstrumente**

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 mit 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 neuen, im Vergleich zu IAS 39 weniger restriktiven Regelungen erleichtern die bilanzielle Abbildung des ökonomischen Risikomanagements, was wiederum eine Verringerung artifizierlicher 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 Vorschrif-

ten des IFRS 9 anzuwenden. Vonovia wird diese Rechnungslegungsmethode auf alle Sicherungsbeziehungen anwenden.

Verträge, die zwecks Empfang oder Lieferung nichtfinanzieller Posten gemäß dem erwarteten Einkaufs-, Verkaufs- oder Nutzungsbedarf des Unternehmens geschlossen wurden (Eigenverbrauchsverträge), werden nicht als derivative Finanzinstrumente, sondern als schwebende Geschäfte gemäß IAS 37 bilanziert.

Stehen Derivate in einem Sicherungszusammenhang, richtet sich die Erfassung der Änderungen des beizulegenden Zeitwerts nach der Art der Absicherung:

- > Bei einem Fair Value Hedge werden die Veränderungen aus der Marktbewertung derivativer Finanzinstrumente und der dazugehörigen Grundgeschäfte erfolgswirksam erfasst.
- > Bei einem Cashflow Hedge werden die unrealisierten Gewinne und Verluste in Höhe des Hedge-effektiven Teils zunächst im sonstigen Ergebnis erfasst; die Umbuchung (Reklassifizierung) in die Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt zeitgleich mit der Erfolgswirkung des abgesicherten Grundgeschäfts. Der Hedge-ineffektive Teil der Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts wird unmittelbar im Zinsergebnis berücksichtigt.

Eingebettete derivative Finanzinstrumente, die mit einem nicht derivativen Finanzinstrument (Basisvertrag) zu einem zusammengesetzten Finanzinstrument kombiniert wurden, sind gemäß IFRS 9 grundsätzlich dann vom Basisvertrag abzuspalten und gesondert zu bilanzieren und zu bewerten, wenn (i) ihre wirtschaftlichen Merkmale und Risiken nicht eng mit den wirtschaftlichen Merkmalen und Risiken des Basisvertrags verbunden sind, (ii) ein eigenständiges Instrument mit den gleichen Bedingungen die Definition eines Derivats erfüllen würde und (iii) das hybride zusammengesetzte Instrument nicht erfolgswirksam mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet wird. Soweit eine Abspaltung vorzunehmen ist, werden die einzelnen Komponenten des zusammengesetzten Finanzinstruments nach den Regelungen für die jeweiligen Finanzinstrumente bilanziert und bewertet.

Zur Bewertung der Zinsswaps werden zukünftige Zahlungsströme kalkuliert, die anschließend diskontiert werden. Die kalkulierten Zahlungsströme ergeben sich aus den Vertragskonditionen. Die Vertragskonditionen verweisen dabei regelmäßig auf die EURIBOR/STIBOR-Referenzwerte (3M- und 6M-EURIBOR/STIBOR). Die Diskontierung basiert auf Marktzinsdaten zum Stichtag für vergleichbare Instrumente (EURIBOR/STIBOR gleichen Tenors). Der beizulegende Zeitwert beinhaltet das Kreditrisiko der Zinsswaps und berücksichtigt daher Anpassungen für das eigene oder für das Counterparty-Kreditrisiko.

Zur Bewertung der Cross Currency Swaps werden zukünftige Zahlungsströme kalkuliert, die anschließend diskontiert werden. Die kalkulierten Zahlungsströme ergeben sich aus den Vertragskonditionen und den US-Dollar Forward Rates (durch den Markt erwartete Wechselkursentwicklung). Die Diskontierung basiert auf Marktzinsdaten zum Stichtag für vergleichbare Instrumente (EURIBOR gleichen Tenors). Der beizulegende Zeitwert beinhaltet das Kreditrisiko der Cross Currency Swaps und berücksichtigt daher Anpassungen für das eigene oder für das Counterparty-Kreditrisiko.

### 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 auf dem notierten Marktpreis zum Bilanzstichtag. Werden besagte Eigenkapitalinstrumente ausgebucht, werden die kumulierten im sonstigen Ergebnis erfassten Gewinne oder Verluste erfolgsneutral in die Gewinnrücklagen umgebucht. Zinsen aus zinstragenden Finanzinstrumenten dieser Kategorie werden nach der Effektivzinsmethode berechnet. Dividenden aus Eigenkapitalinstrumenten in dieser Kategorie werden in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

## 6 Währungsumrechnung

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Fremdwährungstransaktionen** der Konzerngesellschaften werden entsprechend der Zeitbezugsmethode mit dem jeweils aktuellen Wechselkurs am Tag des Geschäftsvorfalles in die funktionale Währung umgerechnet. Die Umrechnung von monetären Bilanzposten in Fremdwährung erfolgt zu jedem Bilanzstichtag mit dem Stichtagskurs. Umrechnungsdifferenzen werden erfolgswirksam erfasst. Nicht monetäre Posten, die zu historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Kurs zum Zeitpunkt der Erstverbuchung bewertet. Nicht monetäre Posten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Kurs umgerechnet, der am Tag der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts gültig war. Umrechnungsdifferenzen nicht monetärer Posten werden erfolgswirksam erfasst, sofern ein Gewinn oder Verlust aus dem entsprechenden Posten ebenfalls erfolgswirksam erfasst wird. Ansonsten erfolgt ein Ausweis im sonstigen Ergebnis.

Die wesentlichen in den Konzernabschluss einbezogenen ausländischen Tochterunternehmen betreiben ihr Geschäft selbstständig im Sinne der funktionalen Theorie. Die Jahresabschlüsse derjenigen Tochterunternehmen, deren funktionale Währung nicht der Euro ist, werden mittels der modifizierten Stichtagskursmethode in die Berichtswährung umgerechnet. Die funktionale Währung der einzelnen ausländischen Einheiten entspricht dabei stets der jeweiligen Landeswährung. Entstehende Umrechnungsdifferenzen werden als separater Posten im sonstigen Ergebnis ausgewiesen. Zum Zeitpunkt des Ausscheidens eines ausländischen Tochterunternehmens aus dem Konsolidierungskreis werden die kumulierten Umrechnungsdifferenzen ergebniswirksam aufgelöst.

Vonovia wendet im Konzernabschluss das Konzept der funktionalen Währungsumrechnung entsprechend IAS 21 „Auswirkungen von Wechselkursänderungen“ an. Die funktionale Währung der Vonovia SE und die Berichtswährung des Vonovia Konzerns ist der Euro.

Die Wechselkurse der für den Vonovia Konzern relevanten Währungen haben sich wie folgt entwickelt:

|                         | Stichtagskurs |            | Periodendurchschnitt |       |
|-------------------------|---------------|------------|----------------------|-------|
|                         | 31.12.2020    | 31.12.2021 | 2020                 | 2021  |
| Basis: 1 €              |               |            |                      |       |
| SEK - Schwedische Krone | 10,03         | 10,25      | 10,48                | 10,15 |
| USD - US-Dollar         | 1,23          | 1,13       | 1,14                 | 1,18  |

## 7 Zuwendungen der öffentlichen Hand

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn eine angemessene Sicherheit darüber besteht, dass die damit verbundenen Bedingungen erfüllt und die Zuwendungen gewährt werden.

Zuwendungen der öffentlichen Hand, die nicht auf Investitionen bezogen sind, werden regelmäßig in den Perioden als Ertrag erfasst, in denen die entsprechenden Aufwendungen anfallen.

Die Aufwendungszuschüsse, die in Form von Miet-, Zins- und sonstigen Aufwendungszuschüssen gewährt werden, werden korrespondierend zum Anfall der Aufwendungen erfolgswirksam vereinnahmt. Der Ausweis erfolgt unter den anderen Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung.

Bei den zinsvergünstigten Darlehen handelt es sich um Beihilfen der öffentlichen Hand, die – soweit diese im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses zugegangen sind – mit ihrem Barwert bilanziert werden. Der Unterschiedsbetrag zwischen Nominalwert und Barwert wird erfolgswirksam über die Laufzeit der entsprechenden Darlehen erfasst.

Der Erstansatz neuer aufwendungs- oder zinsbegünstigter Darlehen erfolgt zum Barwert auf Basis des zur Aufnahme gültigen Marktzinssatzes in den originären finanziellen Verbindlichkeiten. Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Barwert des Darlehens wird als passiver Abgrenzungsposten eingestellt. Die Auflösung erfolgt grundsätzlich erfolgswirksam entsprechend dem Zeitraum der Zinsbindungsfrist der entsprechenden Darlehen. Soweit die zinsbegünstigten Darlehen im Rahmen von aktivierten Modernisierungsmaßnahmen begeben werden, wird die Differenz zwischen dem Nominalwert und dem Barwert des Darlehens von den aktivierten Anschaffungskosten abgesetzt. In der Folgebewertung werden die Darlehen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Die zum Konzern gehörenden Unternehmen erhalten Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Baukostenzuschüssen, Aufwendungszuschüssen, Aufwendungsdarlehen sowie zinsvergünstigten Darlehen. Im Geschäftsjahr 2021 wurden Vonovia zinsvergünstigte Darlehen in Höhe von 130,4 Mio. € (2020: 182,4 Mio. €) gewährt.

### 8 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Schätzungen, Annahmen, Wahlrechts- und Ermessensausübungen

#### Änderungen wesentlicher Rechnungslegungsmethoden

Zum 1. Januar 2021 musste der Konzern keine Reform der Referenzzinssätze anwenden.

#### Umgang mit der Reform der Referenzzinssätze und den damit verbundenen Risiken

##### Allgemein

Weltweit wird eine grundlegende Reform der wichtigsten Referenzzinssätze vorgenommen, einschließlich des Ersatzes einiger „Interbank Offered Rates“ (IBORs) durch alternative, nahezu risikofreie Zinssätze (als „IBOR-Reform“ bezeichnet).

Finanzinstrumente des Konzerns sind IBORs ausgesetzt, die im Rahmen dieser marktweiten Initiativen nicht ersetzt oder reformiert werden. Das größte für den Konzern zum 31. Dezember 2021 bestehende Risiko in Zusammenhang mit dem IBOR war die Kopplung an den EURIBOR und den STIBOR. Da diese bis voraussichtlich 2025 weiterhin Bestand haben,

mussten keine Änderungen bis zum 31. Dezember 2021 an den Finanzinstrumenten vorgenommen werden, sodass hier keine neuen Referenzzinssätze berücksichtigt werden müssen.

Obwohl der USD-LIBOR bis zum Ende des Jahres 2021 eingestellt werden sollte, gab die von der UK Financial Conduct Authority (FCA) regulierte und zugelassene Administratorin des LIBORs, die ICE Benchmark Administration (IBA), im November 2020 bekannt, dass sie begonnen haben, darüber zu beraten, die Veröffentlichung bestimmter USD-LIBORs nach Juni 2023 einzustellen. Zum 31. Dezember 2021 ist weiterhin unklar, wann der Zeitpunkt für die Einstellung der Veröffentlichung des USD-LIBOR bekannt gegeben wird. Der Konzern hält keine Finanzinstrumente, die dem USD-LIBOR unterliegen.

Bei den IBOR-Risiken, denen der Konzern zum 31. Dezember ausgesetzt war, handelt es sich um Unternehmensanleihen, die an den EURIBOR gekoppelt sind. Wie oben erläutert, hat der Konzern keine Änderungen der Vertragsbedingungen für alle aus einer Kopplung an den EURIBOR resultierenden Risiken vornehmen müssen.

Die Berechnungsmethode des EURIBOR hat sich im Laufe des Jahres 2019 geändert.

Im Juli 2019 erteilte die belgische Financial Services and Markets Authority die Zulassung für den EURIBOR gemäß der European Union Benchmarks Regulation. Dies ermöglicht es den Marktteilnehmern, den EURIBOR weiterhin sowohl für bestehende als auch für neue Verträge zu verwenden, und der Konzern geht davon aus, dass der EURIBOR auf absehbare Zeit als Referenzzinssatz bestehen bleiben wird.

##### Derivate

Zu Risikomanagementzwecken hält der Konzern Zinsswaps, die in Sicherungsbeziehungen zur Absicherung von Zahlungsströmen designiert sind. Die variablen Beträge der Zinsswaps sind an den EURIBOR gekoppelt.

##### Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

Die gesicherten Grundgeschäfte und Sicherungsinstrumente des Konzerns sind zum Bilanzstichtag an den EURIBOR gekoppelt. Diese Referenzzinssätze werden jeden Tag notiert, und die IBOR-Zahlungsströme werden, wie üblich, mit den Vertragsparteien ausgetauscht.

#### Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgrund neuer Standards und Interpretationen

Die nachfolgend aufgeführten neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2021 anzuwenden. Es ergaben sich hierdurch keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Vonovia.

- > IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“
- > IFRS 4 „Versicherungsverträge“
- > IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“
- > IFRS 9 „Finanzinstrumente“
- > IFRS 16 „Leasingverhältnisse“

### IFRS 16

Vor dem Hintergrund der in vielen Ländern beobachtbaren Mietkonzessionen (Stundungen, Verzichte) im Zuge der Corona-Pandemie wurde IFRS 16 dahingehend angepasst, dass Unternehmen bei Corona-bedingten Mietkonzessionen nicht mehr einschätzen müssen, ob es sich hierbei um eine Vertragsanpassung im Sinne des IFRS 16 handelt. Stattdessen besteht das Wahlrecht, diese Mietkonzessionen so zu behandeln, als ob es sich hierbei nicht um eine Vertragsanpassung handelt. Insofern würde der Aufwand zur Durchsicht der Verträge im Hinblick auf mögliche vertraglich fixierte Mietkonzessionen sowie der Aufwand zur Neubewertung solcher Verträge bei Heranziehung eines neuen Diskontierungszinssatzes (bei Vertragsanpassungen stets erforderlich) entfallen. Die Erleichterung war ursprünglich bis zum 30. Juni 2021 begrenzt, wurde im April 2021 jedoch bis zum 30. Juni 2022 verlängert.

Im Vonovia Konzern gab es keine Mietkonzessionen seitens der Leasinggeber. Dies ist vor allem bedingt durch die auch in Zeiten der Corona-Pandemie gute und robuste wirtschaftliche Lage des Konzerns. Mangels Relevanz wird diese Erleichterung daher nicht in Anspruch genommen. Wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben sich durch die Änderung des IFRS 16 nicht.

### Neue Standards und Interpretationen, die nicht frühzeitig angewendet werden

Die Anwendung folgender Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards ist für das Geschäftsjahr 2021 noch nicht verpflichtend. Vonovia hat die entsprechenden Verlautbarungen auch nicht freiwillig frühzeitig angewendet. Die Anwendung der neuen oder geänderten Standards und Interpretationen wird voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Vonovia haben. Die verpflichtende Anwendung bezieht sich jeweils auf Geschäftsjahre, die an oder nach dem genannten Datum beginnen:

| Übersicht der relevanten neuen Standards und Interpretationen sowie Änderungen zu bestehenden Standards |  | Verpflichtende Anwendung für Vonovia ab |
|---|--|---|
| Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2018-2020  |  | 01.01.2022                              |
| <b>Änderungen von Standards</b>   |  |   |
| IAS 1   | „Darstellung des Abschlusses“  | 01.01.2023*                             |
| IAS 8   | „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehler“                               | 01.01.2023*                             |
| IAS 12  | „Ertragsteuern“  | 01.01.2023*                             |
| IAS 16, IAS 37 und IFRS 3   | „Sachanlagen“, „Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen“ und „Unternehmenszusammenschlüsse“ | 01.01.2022                              |
| <b>Neue Standards</b>   |  |   |
| IFRS 17   | „Versicherungsverträge“  | 01.01.2023                              |

\* 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 vernünftigerweise erscheinen.

Die Annahmen und Schätzungen, die ein wesentliches Risiko in Form einer Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden mit sich bringen können, beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von Investment Properties.

Der beste Hinweis für den beizulegenden Zeitwert von Investment Properties sind auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise vergleichbarer Immobilien. Da diese Infor-

mationen jedoch nicht vollständig vorhanden sind, greift Vonovia auf standardisierte Bewertungsverfahren zurück.

Eine detaillierte Beschreibung des zur Anwendung kommenden Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF) findet sich in Kapitel [D28] Investment Properties.

Für die als Investment Properties im Bestand von Vonovia befindlichen Immobilien werden die jeweiligen Marktwerte gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 ermittelt. Veränderungen relevanter Marktbedingungen, wie aktuelle Mietzinsniveaus und Leerstandsquoten, können die Bewertung von Investment Properties beeinflussen. Etwaige Änderungen des beizulegenden Zeitwerts des Investmentportfolios werden im Periodenergebnis erfasst und können somit die Ertragslage von Vonovia wesentlich beeinflussen.

Die Bewertung der Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode berücksichtigt die voraussichtlichen vertraglichen Cashflows. Teilweise beinhalten die Vereinbarungen keine festen Laufzeiten. Daher unterliegen die bei der Bewertung berücksichtigten Cashflows hinsichtlich Höhe und Laufzeit den Annahmen des Managements.

Wie in Kapitel [D26] Immaterielle Vermögenswerte dargestellt, überprüft Vonovia jährlich und sofern irgendein Anhaltspunkt dafür vorliegt, ob eine Wertminderung der Geschäfts- oder Firmenwerte eingetreten ist. Dann ist der erzielbare Betrag der Gruppe der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zu ermitteln. Dieser entspricht dem höheren Wert von beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Die Bestimmung des Nutzungswerts beinhaltet die Vornahme von Anpassungen und Schätzungen bezüglich der Prognose und Diskontierung der künftigen Cashflows. Obwohl das Management davon ausgeht, dass die zur Berechnung des erzielbaren Betrags verwendeten Annahmen angemessen sind, könnten etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen zu einem Wertminderungsaufwand führen, der die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachteilig beeinflussen könnte.

Bei der Feststellung der Höhe von tatsächlichen und latenten Steuern berücksichtigt der Konzern die Auswirkungen von ungewissen Steuerpositionen und, ob zusätzliche Steuern und Zinsen fällig sein können. Diese Beurteilung erfolgt auf der Basis von Schätzungen und Annahmen über künftige Ereignisse. Es können neue Informationen zur Verfügung stehen, die den Konzern dazu veranlassen, seine Ermessensentscheidungen bezüglich der Angemessenheit der bestehenden Steuerschulden zu ändern; solche Änderungen an den Steuerschulden werden Auswirkungen auf den Steuer- aufwand in der Periode haben, in der eine solche Fest- stellung getroffen wird.

Aktive latente Steuern werden in dem Ausmaß angesetzt, in dem nachgewiesen werden kann, dass es wahrscheinlich ist, dass zukünftig ein zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporäre Differenz verwendet werden kann. Zu jedem Bilanzstichtag werden die latenten Steueransprüche überprüft und in dem Umfang vermindert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass zukünftig ein ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, um den Nutzen des latenten Steueranspruchs zu verwenden.

Im Rahmen der Anwendung des IFRS 15 wird bezüglich der Bestimmung des Leistungsfortschritts bei der zeitraumbezo- genen Erlöserfassung angenommen, dass die angefallenen Kosten im Bezug auf die Gesamtkosten den Leistungsfort- schritt angemessen widerspiegeln.

Weitere Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die konzernerneinheitliche Festlegung von Nutzungsdauern, die Annahmen bezüglich der Werthaltig- keit von Grundstücken und Gebäuden, die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen sowie die Realisierbarkeit zukünftiger Steuerentlastungen.

### **Wahlrechts- und Ermessensausübungen**

Wahlrechts- und Ermessensausübungen bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden durch das Management, die die Beträge im Konzernabschluss erheb- lich beeinflussen können, stellen sich wie folgt dar:

- > Die Festlegung des Kreises der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen erfolgt durch Beurteilung des maßgeblichen Einflusses.
- > Die Beurteilung, ob es sich bei den im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbenen Invest- ment Properties um einen Geschäftsbetrieb oder um den Erwerb eines einzelnen Vermögenswerts oder einer Gruppe von Vermögenswerten handelt, kann ermessens- behaftet sein.
- > Vonovia bewertet Investment Properties zum beizulegen- den Zeitwert. Hätte das Management das Anschaffungs- kostenmodell, wie gemäß IAS 40 gestattet, gewählt, würden die Buchwerte der Investment Properties ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragspos- ten 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.
- > Mangels Konkretisierung einer Definition des Begriffs „eines gesonderten wesentlichen Geschäftszweigs oder geografischen Geschäftsbereichs“ (IFRS 5) kann es sich bei einer Veräußerungsgruppe im Rahmen der Immobilienveräußerungen um Ermessensentscheidungen 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 Erwerbsstichtag rückwirkend anzupassen, sodass es zu einer Veränderung der übertragenen Gegenleistung, des übernommenen Nettovermögens zu Zeitwerten und damit des resultierenden Geschäfts- oder Firmenwerts kommt.

## 9 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Aufsichtsrat der Vonovia SE hat Philip Grosse mit Wirkung zum 1. Januar 2022 zum Mitglied des Vorstands als CFO bestellt. Gleichzeitig wurde Helene von Roeder, bisher Finanzvorständin des Unternehmens, zur Vorständin für das neu geschaffene Ressort Innovation und Digitalisierung als Chief Transformation Officer (CTO) bestellt. In Umsetzung

der Grundsatzvereinbarung (Business Combination Agreement), die Vonovia und Deutsche Wohnen im Zuge des Zusammenschlusses getroffen haben, erweitert Vonovia damit den Vorstand von vier auf fünf Mitglieder.

Der im Februar 2023 auslaufende Vertrag von Rolf Buch als Vorstandsvorsitzender wurde von der Vonovia SE um weitere fünf Jahre verlängert.

Im September 2021 veräußerten Vonovia und Deutsche Wohnen Wohn- und Gewerbeeinheiten an kommunale Berliner Wohnungsgesellschaften. Die Besitzübergänge erfolgten größtenteils im Januar 2022 mit einem Volumen von 2.339,0 Mio. €.

Morgan Stanley, Société Générale sowie die Bank of America haben der Vonovia SE am 5. August 2021 eine Brückenfinanzierung mit einer bis zu 2-jährigen Laufzeit im Rahmen der Akquisition der Deutsche Wohnen zur Verfügung gestellt, die zum 31. Dezember 2021 mit 3.490,0 Mio. € valutierte. Diese Brückenfinanzierung wurde mit weiteren 11 Banken syndiziert. Zum 7. Januar 2022 wurden 2.060,0 Mio. € zurückgezahlt. Am 21. Januar 2022 wurde die ausstehende Brückenfinanzierung um weitere 500 Mio. € reduziert und am 1. März 2022 vollständig zurückgeführt.

Die Vonovia SE hat am 16. Februar 2022 Schuldscheindarlehen in Höhe von 1,0 Mrd. € mit Laufzeiten von 5 bis 30 Jahren und einer durchschnittlichen Verzinsung von 1,13 % herausgegeben.

Die Vonovia SE hat am 29. Oktober 2021 die Angebotsunterlage für ihr freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot (Barangebot) an die Aktionäre der GSW Immobilien AG, Berlin („GSW“) zum Erwerb der von ihnen gehaltenen auf den Inhaber lautenden Stückaktien an der GSW gegen Zahlung einer Gegenleistung von 114,81 € je Aktie veröffentlicht. Bis zum Ablauf der weiteren Annahmefrist am 6. Januar 2022, 24:00 Uhr (Ortszeit Frankfurt am Main), (Meldestichtag) ist das Übernahmeangebot der Bieterin für insgesamt 497.591 GSW-Aktien angenommen worden. Das entspricht einem Anteil von rund 0,88 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der GSW. Insgesamt hält Vonovia damit einen Anteil von rund 94,02 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der GSW.

Am 22. Februar 2022 ist im Wege der Pfandverwertung die Kontrolle über 20,5 % der Aktien an der Adler Group, die bisher von der Aggregate Holdings Invest S.A. gehalten wurden, auf die Vonovia SE übergegangen. Die Aktien waren zur Besicherung eines Darlehens verpfändet worden, das Vonovia am 7. Oktober 2021 durch Ablösung eines Bankkredits der Aggregate Holdings Invest gewährt hatte. Die Ausübung von Stimmrechten aus den Aktien durch Vonovia steht unter dem Vorbehalt der Kartellamtsfreigabe.

## Abschnitt (B): Periodenerfolg

Die Vorjahreszahlen sind aufgrund der im Vorjahr und insbesondere im Geschäftsjahr erfolgten Akquisitionen nur bedingt vergleichbar.

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Erlöse** aus der Immobilienbewirtschaftung beinhalten Einnahmen aus der Vermietung von Bestandsimmobilien (Investment Properties) und von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, die unter Abzug von Erlösschmälerungen 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** erfolgt die Gewinnrealisierung, sobald die maßgeblichen Risiken und Chancen aus der Immobilie auf den Käufer übertragen sind und keine wesentlichen Verpflichtungen bei Vonovia verbleiben. Für verbleibende Restverpflichtungen wird eine Rückstellung für das wahrscheinliche Risiko erfasst.

**Aufwendungen** werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung erfasst. Zinsen werden periodengerecht unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode als Aufwand bzw. Ertrag erfasst.

### 10 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

| in Mio. €                                       | 2020           | 2021           |
|---|----------------|----------------|
| Mieteinnahmen                                   | 2.288,5        | 2.571,9        |
| Betriebskosten                                  | 780,9          | 893,1          |
| <b>Erlöse aus der Vermietung</b>                | <b>3.069,4</b> | <b>3.465,0</b> |
| Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung | 77,7           | 158,9          |
|   | <b>3.147,1</b> | <b>3.623,9</b> |

Die anderen Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung umfassen in Höhe von 68,8 Mio. € (2020: - Mio. €) Erlöse aus dem Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen für den Zeitraum 1. Oktober 2021 bis 31. Dezember 2021. Das Geschäftsfeld ist im Jahr 2021 durch die Akquisition der Deutsche Wohnen-Gruppe im Vergleich zum Vorjahr hinzugekommen.

### 11 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

| in Mio. €   | 2020         | 2021         |
|---|--------------|--------------|
| Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties                      | 321,3        | 239,2        |
| Buchwert der veräußerten Investment Properties                            | -217,4       | -161,6       |
| <b>Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties</b>             | <b>103,9</b> | <b>77,6</b>  |
| Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien          | 265,0        | 883,0        |
| Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien                 | -265,0       | -883,0       |
| Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien               | 78,2         | 87,4         |
| <b>Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien</b> | <b>78,2</b>  | <b>87,4</b>  |
|   | <b>182,1</b> | <b>165,0</b> |

Die Wertveränderung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, für die ein Kaufvertrag geschlossen wurde, aber noch kein Besitzübergang erfolgt ist, führte zum 31. Dezember 2021 zu einem positiven Ergebnis von 87,4 Mio. € (2020: 78,2 Mio. €).

Der Anstieg der Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, resultiert im Wesentlichen aus dem im vierten Quartal 2021 stattgefundenen Nutzen- und Lastenwechsel für zwei Portfoliotransaktionen der Deutsche Wohnen-Gruppe mit insgesamt 3.126 Einheiten in Rheinland-Pfalz, welche bereits zum Mai bzw. August 2021 beurkundet wurden.

## 12 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien- vorräten

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten werden entweder zeitpunkt- oder zeitraumbezogen realisiert, sobald der Kunde die Verfügungsgewalt über den betreffenden Vermögenswert erlangt. Wird mit Abschluss des beurkundeten Kaufvertrags die Verfügungsgewalt im Sinne des IFRS 15.35 (c) bereits vor oder während der Erstellungsphase auf den Kunden übertragen, sind die Umsatzerlöse ab diesem Zeitpunkt zeitraumbezogen anhand des Fertigstellungsgrads des Bauprojekts zu erfassen. Der Ausweis des in den Anwendungsbereich des IFRS 15 fallenden Vorratsvermögens (Contract Assets) erfolgt saldiert mit den korrespondierenden erhaltenen Anzahlungen unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

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 Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten in Höhe von 519,6 Mio. € (2020: 297,7 Mio. €) setzen sich zusammen aus 420,1 Mio. € (2020: 194,4 Mio. €) zeitraumbezogenen Erlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten sowie 99,5 Mio. € (2020: 103,3 Mio. €) zeitpunktbezogenen Erlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten. Im Zusammenhang mit der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung sind zum Berichtsstichtag 247,0 Mio. € (2020: 121,5 Mio. €) Vertragsvermögenswerte innerhalb der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen angesetzt. In diesem Wert sind zum Berichtsstichtag 236,2 Mio. € (2020: 87,1 Mio. €) erhaltene Anzahlungen berücksichtigt. Der Anstieg zum Vorjahr resultiert aus dem insgesamt gesteigerten Projektvolumen sowie dem Nutzen- und Lastenwechsels eines Projektes in Wien im Zuge der Veräußerung an einen Einzelinvestor (Global Exit).

Den verbleibenden Leistungsverpflichtungen, die zum Ende der aktuellen Berichtsperiode noch nicht (vollständig) erfüllt sind, ist ein Transaktionspreis in Höhe von 197,9 Mio. € (2020: 124,2 Mio. €) zugeordnet. Mit der erlöswirksamen Erfassung dieser Beträge wird innerhalb der nächsten zwei Geschäftsjahre gerechnet, wobei auf 2022 ein Betrag von 174,2 Mio. € und für 2023 ein Betrag von 23,7 Mio. € entfällt.

## 13 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Investment Properties) werden für die Bestände Deutschland und Österreich nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts durch die eigene Bewertungsabteilung bewertet. Für die Bestände in Schweden erfolgt die Bewertung durch den externen Gutachter Savills Sweden AB. Die Pflegeimmobilien werden bewertet durch W&P Immobilienberatung GmbH. 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 2021 zu einem positiven Ergebnis in Höhe von 7.393,8 Mio. € (2020: 3.719,8 Mio. €; siehe Erläuterungen Kapitel [D28] Investment Properties). Hierin enthalten sind -12,1 Mio. € (2020: -1,8 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 2021 ein Bewertungseffekt in Höhe von 83,9 Mio. € (2020: 62,0 Mio. €).

Das Bewertungsergebnis 2021 beruht neben der Investitionstätigkeit und der starken Entwicklung des operativen Geschäfts von Vonovia im Wesentlichen auf der aktuell hohen Marktdynamik bei Wohnimmobilien. Diese zeigt sich sowohl in der Mietpreisentwicklung, aber insbesondere auch in der Steigerung der Immobilienkaufpreise, letztere hervorgerufen u. a. durch sinkende Renditeerwartungen (Yield Compression) auf der Nachfrageseite.

## 14 Aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen des Geschäftsjahres betragen 662,6 Mio. € (2020: 659,4 Mio. €) und betreffen im Wesentlichen die in den aktivierten Modernisierungskosten enthaltenen Eigenleistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation sowie die Regiekosten für Großmodernisierungen.



## 15 Materialaufwand

| in Mio. €   | 2020           | 2021           |
|---|----------------|----------------|
| Aufwendungen für Betriebskosten                               | 780,5          | 898,1          |
| Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung            | 586,4          | 635,9          |
| Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | 126,5          | 137,1          |
|   | <b>1.493,4</b> | <b>1.671,1</b> |

## 16 Personalaufwand

| in Mio. €   | 2020         | 2021         |
|---|--------------|--------------|
| Löhne und Gehälter  | 488,0        | 558,3        |
| Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | 106,9        | 124,0        |
|   | <b>594,9</b> | <b>682,3</b> |

In den Personalaufwendungen sind Aufwendungen für Abfindungen in Höhe von 17,8 Mio. € (2020: 3,6 Mio. €), Zuführungen zu den Altersteilzeitrückstellungen in Höhe von 0,0 Mio. € (2020: 0,4 Mio. €) sowie Aufwendungen für den Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) mit 6,2 Mio. € (2020: 17,5 Mio. €) enthalten (siehe Kapitel [E39] Rückstellungen).

Im Geschäftsjahr wurden Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 49,2 Mio. € (2020: 41,4 Mio. €) gezahlt.

Zum 31. Dezember 2021 waren 15.871 Mitarbeiter (31.12.2020: 10.622) bei Vonovia beschäftigt, der Jahresdurchschnitt betrug 13.351 Mitarbeiter (2020: 10.572). Darüber hinaus waren zum 31. Dezember 2021 857 Auszubildende (31.12.2020: 510) bei Vonovia beschäftigt.

## 17 Sonstige betriebliche Erträge

| in Mio. €                             | 2020         | 2021         |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Versicherungsentschädigungen          | 54,1         | 65,3         |
| Auflösung von Rückstellungen          | 33,4         | 45,2         |
| Schadenersatz und Kosten-erstattungen | 15,6         | 16,3         |
| Auflösung von Wertberichtigungen      | 4,3          | 5,4          |
| Mahn- und Inkassogebühren             | 5,9          | 5,3          |
| Übrige Sonstige                       | 49,7         | 139,4        |
|                                       | <b>163,0</b> | <b>276,9</b> |

Der Anstieg der übrigen sonstigen betrieblichen Erträge resultiert aus der Wertanpassung der vor dem 30. Septem-

ber 2021 angekauften Deutsche Wohnen-Aktien in Höhe von 87,5 Mio. € (2020: 0,0 Mio. €).

## 18 Sonstige betriebliche Aufwendungen

| in Mio. €   | 2020         | 2021         |
|---|--------------|--------------|
| Beratungskosten und Prüfungsgebühren                        | 47,6         | 136,8        |
| Kfz- und Reisekosten  | 30,5         | 30,2         |
| Kommunikationskosten und Arbeitsmittel                      | 24,4         | 26,8         |
| Kosten für Werbung  | 16,6         | 26,6         |
| Zuführung zu Rückstellungen                                 | 21,5         | 20,0         |
| Verwaltungsdienstleistungen                                 | 16,9         | 17,8         |
| Mieten, Pachten und Erbbauzinsen                            | 17,7         | 17,7         |
| Verkaufsnebenkosten   | 1,4          | 10,9         |
| Versicherungsschäden  | 12,1         | 9,8          |
| Nicht aktivierbare Aufwendungen aus Immobilienentwicklungen | 5,2          | 8,7          |
| Verkaufskosten Immobilienvorräte                            | 4,1          | 7,3          |
| Wertberichtigungen  | 4,3          | 2,9          |
| Mahn- und Inkassogebühren                                   | 3,3          | 2,6          |
| Gerichts- und Notarkosten                                   | 2,6          | 2,2          |
| Übrige Sonstige   | 70,6         | 68,6         |
|   | <b>278,8</b> | <b>388,9</b> |

Der Anstieg der Beratungskosten und Prüfungsgebühren resultiert aus Aufwendungen im Rahmen der Akquisition der Deutsche Wohnen-Gruppe.

## 19 Zinserträge

| in Mio. €   | 2020        | 2021        |
|---|-------------|-------------|
| Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 1,9         | 13,1        |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge  | 20,0        | 8,4         |
|   | <b>21,9</b> | <b>21,5</b> |

Der Anstieg der Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus dem erstmaligen Einbezug der Deutsche Wohnen in den Konzernabschluss von Vonovia und betrifft Erträge aus Ausleihungen an die QUARTERBACK Immobilien-Gruppe. Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge enthalten im Vorjahr Erträge aus einer Bondemission über Pari in Höhe von 11,9 Mio. €.

## 20 Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen betreffen hauptsächlich den Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden.

| in Mio. €  | 2020         | 2021         |
|--|--------------|--------------|
| Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten    | 374,0        | 409,5        |
| Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)              | 16,8         | 20,6         |
| Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente | -48,6        | -43,3        |
| Effekte aus der Bewertung von Swaps                    | 42,4         | -20,4        |
| Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungsinsen | 6,2          | 22,7         |
| Zinsanteil Zuführung Rückstellungen                    | 6,2          | 10,2         |
| Zinsaufwand Leasing                                    | 16,1         | 15,8         |
| Sonstige Finanzaufwendungen                            | -1,7         | -3,5         |
|  | <b>411,4</b> | <b>411,6</b> |

Die Vorfälligkeitsentschädigungen enthalten Entgelte für die außerplanmäßige Rückführung von Darlehen während der Zinsfestschreibungszeit, im Berichtsjahr insbesondere für den lastenfrieren Verkauf von Beständen an das Land Berlin (Berlin-Deal).

Das Zinsergebnis leitet sich wie folgt auf das zu klassifizierende Zinsergebnis gemäß IFRS 9 über:

| in Mio. €                                       | 2020          | 2021          |
|---|---------------|---------------|
| Zinserträge                                     | 21,9          | 21,5          |
| Zinsaufwendungen                                | -411,4        | -411,6        |
| <b>Zinsergebnis</b>                             | <b>-389,5</b> | <b>-390,1</b> |
| abzüglich:                                      |               |               |
| Zinsergebnis Pensionsrückstellungen gem. IAS 19 | 5,6           | 4,5           |
| Zinsergebnis Rückstellungen gem. IAS 37         | 0,6           | 5,3           |
| Zinsergebnis Leasing                            | 16,1          | 15,8          |
| <b>Zu klassifizierendes Zinsergebnis</b>        | <b>-367,2</b> | <b>-364,5</b> |

Das gemäß IFRS 9 klassifizierte Zinsergebnis stellt sich wie folgt dar:

| in Mio. €  | 2020          | 2021          |
|--|---------------|---------------|
| Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten    | 21,8          | 21,1          |
| Derivate erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet                  | -59,2         | -0,2          |
| Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten | -329,8        | -385,4        |
| <b>Klassifiziertes Zinsergebnis</b>  | <b>-367,2</b> | <b>-364,5</b> |

## 21 Sonstiges Finanzergebnis

| in Mio. €   | 2020         | 2021          |
|---|--------------|---------------|
| Währungseffekte   | 4,8          | -             |
| Beteiligungsergebnis  | 13,4         | 27,7          |
| Transaktionskosten  | -18,9        | -119,2        |
| Bewertung von Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen | -31,4        | -40,6         |
| Übriges sonstiges Finanzergebnis  | -0,5         | -5,0          |
|   | <b>-32,6</b> | <b>-137,1</b> |

Die Währungseffekte resultieren im Wesentlichen aus Finanzierungsbeziehungen mit schwedischen Tochtergesellschaften.

Das Beteiligungsergebnis beinhaltet Finanzerträge aus der Vereinnahmung von Gewinnen aus der Beteiligung an der AVW GmbH & Co. KG, Hamburg, in Höhe von 10,5 Mio. € (2020: 9,3 Mio. €) für das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr.

Darüber hinaus sind Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen in Höhe von 15,7 Mio. € (2020: 2,4 Mio. €) enthalten.

Die Transaktionskosten betreffen im Wesentlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit den freiwilligen öffentlichen Übernahmeangeboten an die Aktionäre der Deutsche Wohnen SE, Berlin.

## 22 Ertragsteuern

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Ertragsteuern** für das laufende Geschäftsjahr und frühere Geschäftsjahre werden in dem Umfang, in dem sie noch nicht bezahlt sind, als laufende Ertragsteuerverbindlichkeit angesetzt.

**Aktive und passive latente Steuern** werden grundsätzlich mittels des Temporary-Konzepts in Verbindung mit der Liability-Methode für sämtliche temporären Unterschiede zwischen steuerlichen und bilanziellen Wertansätzen gebildet. Aktive latente Steuern auf temporäre Unterschiede und Verlustvorträge werden nur angesetzt, sofern ihnen aufrechenbare passive latente Steuern – hinsichtlich aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge unter Beachtung der Mindestbesteuerung – gegenüberstehen bzw. eine Nutzung der betreffenden Steuerentlastungen auf Basis prognostizierbarer Ergebnisse der voraussehbaren Zukunft nachgewiesen werden kann.

Aktive und passive latente Steuern werden nicht angesetzt, soweit sich die temporäre Differenz aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts als Folge eines Unternehmenszusammenschlusses oder aus der erstmaligen Erfassung (außer bei Unternehmenszusammenschlüssen) von anderen Vermögenswerten und Schulden, welche aus Vorfällen resultieren, die weder das zu versteuernde Einkommen noch den Jahresüberschuss berühren, ergibt.

Aktive Steuerlatenzen werden zu jedem Bilanzstichtag auf ihre Werthaltigkeit überprüft. Gegebenenfalls wird der Buchwert eines latenten Steueranspruchs in dem Umfang verringert, in dem ihnen aufrechenbare passive latente Steuern nicht länger gegenüberstehen bzw. es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass 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 2020 auch für 2021 grundsätzlich der kombinierte Steuersatz aus Körperschaft- und Gewerbesteuer in Höhe von 33,1% herangezogen. Für die in Österreich ansässigen Gesellschaften beträgt der Körperschaftsteuersatz unverändert 25,0%, 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 abgezinstant.

| in Mio. €                               | 2020           | 2021           |
|---|----------------|----------------|
| Laufende Ertragsteuern                  | 57,7           | 102,1          |
| Aperiodische laufende Ertragsteuern     | -14,6          | 19,2           |
| Latente Steuern – temporäre Differenzen | 1.607,5        | 2.523,6        |
| Latente Steuern – Verlustvorträge       | 23,8           | 6,6            |
|   | <b>1.674,4</b> | <b>2.651,5</b> |

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2021 beträgt bei den inländischen Gesellschaften der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8% (2020: 15,8%). Einschließlich der Gewerbesteuer von annähernd 17,3% (2020: 17,3%) ergibt sich für 2021 im Inland grundsätzlich ein Gesamtsteuersatz von 33,1% (2020: 33,1%). Für die in Österreich ansässigen Gesellschaften beträgt der Körperschaftsteuersatz 25,0% (2020: 25,0%), für die Gesellschaften in Schweden 20,6% (2020: 21,4%). Die Vonovia Finance B.V. unterliegt mit ihren Einkünften dem niederländischen Steuerrecht; laufende Steuer fällt dort in Höhe von 2,8 Mio. € (2020: 2,8 Mio. €) an. Die weiteren in den Niederlanden ansässigen immobilienhaltenden Gesellschaften sind in Deutschland beschränkt körperschaftsteuerpflichtig. Diese und die anderen ausländischen Gesellschaften zahlen in den Ansässigkeitsstaaten aus Konzernsicht unwesentliche Steuern.

Für abzugsfähige temporäre Differenzen (ohne Verlustvorträge) in Höhe von 44,4 Mio. € (31.12.2020: 20,6 Mio. €) wurden weder latente Körperschaftsteuern noch latente Gewerbesteuern aktiviert, da ihre künftige Nutzung nicht wahrscheinlich ist.

Zum 31. Dezember 2021 bestehen im Inland körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 4.756,3 Mio. € (31.12.2020: 3.961,3 Mio. €) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 2.992,0 Mio. € (31.12.2020: 2.171,5 Mio. €), für die aktive latente Steuern insoweit gebildet wurden, als ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Im Ausland bestehen zum 31. Dezember 2021 körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 536,0 Mio. € (31.12.2020: 676,2 Mio. €) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 17,5 Mio. € (2020: 16,4 Mio. €), für die ebenfalls aktive latente Steuern gebildet wurden, soweit ihre Realisierbarkeit hinreichend wahrscheinlich ist. Die Erhöhung der steuerlichen Verlustvorträge resultierte aus laufenden steuerlichen Verlusten in einzelnen Gesellschaften.

Für in- und ausländische körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 1.339,4 Mio. € (31.12.2020: 870,2 Mio. €)

wurden in der Bilanz keine latenten Steuern aktiviert, hiervon sind im Geschäftsjahr 2021 9,0 Mio. € (2020: 25,5 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 1,5 Mio. € (2020: 4,3 Mio. €). Daneben bestehen weitere unbegrenzt vortragsfähige gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von insgesamt 606,0 Mio. € (31.12.2020: 562,1 Mio. €), die nicht zu aktiven latenten Steuern geführt haben. Hiervon sind 9,8 Mio. € im Geschäftsjahr 2021 neu entstanden (2020: 11,5 Mio. €), der Steuereffekt hieraus beträgt 1,5 Mio. € (2020: 1,8 Mio. €).

Die Neubewertung von aktiven latenten Steuern auf bereits im Vorjahr bestehende temporäre Differenzen und Verlustvorträge führte im Geschäftsjahr 2021 zu Aufwand in Höhe von 82,5 Mio. € (2020: 6,3 Mio. €). Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Neubewertung des Verlustvortrages zweier Gesellschaften zurückzuführen, die in einen ertragsteuerlichen Organkreis aufgenommen wurden.

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 1.325,6 Mio. € (31.12.2020: 1.059,4 Mio. €) keine aktiven latenten Steuern angesetzt, hiervon sind im Geschäftsjahr 2021 259,3 Mio. € (2020: 171,6 Mio. €) neu entstanden. Der aus dem Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf den neu entstandenen Zinsvortrag resultierende Steuereffekt beträgt im Inland 83,3 Mio. € (2020: 55,5 Mio. €). Seit 2019 gibt es in Schweden eine mit der deutschen Zinsschranke vergleichbare Regelung. Deshalb werden auch in Schweden auf Zinsvorträge in Höhe von 119,3 Mio. € (2020: 102,0 Mio. €) keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Hiervon sind im Geschäftsjahr 2021 22,1 Mio. € (2020: 57,8 Mio. €) neu entstanden. Der aus dem Nichtansatz der latenten Steuern resultierende Steuereffekt beträgt in Schweden 4,5 Mio. € (2020: 11,9 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. €   | 2020           | 2021           |
|---|----------------|----------------|
| <b>Ergebnis vor Steuern</b>   | 5.014,4        | 5.482,4        |
| Ertragsteuersatz in %   | 33,1           | 33,1           |
| <b>Erwarteter Steueraufwand</b>   | <b>1.659,8</b> | <b>1.814,7</b> |
| Gewerbsteuereffekte   | -57,4          | -215,6         |
| Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben   | 58,8           | 70,2           |
| Steuerfreies Einkommen  | -35,4          | -59,5          |
| Änderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen | 6,3            | 82,5           |
| Nicht angesetzte neu entstandene Verlust- und Zinsvorträge                          | 73,5           | 90,8           |
| Aperiodische Ertragsteuern und Steuern auf Garantiedividenden                       | 19,8           | -78,5          |
| Steuereffekt aus Impairment Geschäfts- oder Firmenwert                              | -              | 1.120,1        |
| Abweichende ausländische Steuersätze  | -40,7          | -186,3         |
| Übrige Steuereffekte (netto)  | -10,3          | 13,1           |
| <b>Effektive Ertragsteuern</b>  | <b>1.674,4</b> | <b>2.651,5</b> |
| <b>Effektiver Ertragsteuersatz in %</b>   | <b>33,4</b>    | <b>48,4</b>    |

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt aus temporären Differenzen und ungenutzten Verlustvorträgen zusammen:

| in Mio. €                     | 31.12.2020     | 31.12.2021     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Immaterielle Vermögenswerte   | -              | 6,8            |
| Investment Properties         | 12,1           | 37,0           |
| Sachanlagen                   | 37,3           | 41,3           |
| Finanzielle Vermögenswerte    | 3,2            | 6,8            |
| Sonstige Vermögenswerte       | 158,5          | 271,0          |
| Pensionsrückstellungen        | 104,4          | 118,9          |
| Übrige Rückstellungen         | 22,5           | 44,5           |
| Verbindlichkeiten             | 120,1          | 293,3          |
| Steuerliche Verlustvorträge   | 905,9          | 1.119,5        |
| <b>Aktive latente Steuern</b> | <b>1.364,0</b> | <b>1.939,1</b> |

| in Mio. €                                | 31.12.2020      | 31.12.2021      |
|--|-----------------|-----------------|
| Immaterielle Vermögenswerte              | 20,2            | 61,1            |
| Investment Properties                    | 11.959,8        | 20.090,2        |
| Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte | 38,7            | 71,6            |
| Sachanlagen                              | 9,2             | 49,3            |
| Finanzielle Vermögenswerte               | 26,4            | 13,2            |
| Sonstige Vermögenswerte                  | 153,5           | 229,5           |
| Pensionsrückstellungen                   | -               | 0,5             |
| Übrige Rückstellungen                    | 78,5            | 79,0            |
| Verbindlichkeiten                        | 20,9            | 18,8            |
| <b>Passive latente Steuern</b>           | <b>12.307,2</b> | <b>20.613,2</b> |
| <b>Überhang passive latente Steuern</b>  | <b>10.943,2</b> | <b>18.674,1</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. €                               | 31.12.2020      | 31.12.2021      |
|---|-----------------|-----------------|
| Aktive latente Steuern                  | 16,4            | 19,8            |
| Passive latente Steuern                 | 10.959,6        | 18.693,9        |
| <b>Überhang passive latente Steuern</b> | <b>10.943,2</b> | <b>18.674,1</b> |

Der Zuwachs an passiven latenten Steuern stammt überwiegend aus Investment Properties.

Die Veränderung des Bestands latenter Steuern stellt sich wie folgt dar:

| in Mio. €  | 2020            | 2021            |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Überhang passive latente Steuern zum 1. Januar</b>  | <b>9.228,9</b>  | <b>10.943,2</b> |
| Latenter Steueraufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung  | 1.631,3         | 2.530,2         |
| Latente Steuern in Zusammenhang mit Erst- und Entkonsolidierungen  | 43,4            | 5.411,7         |
| Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf EK-Instrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden                                   | 0,2             | 0,4             |
| Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen        | -5,8            | 12,7            |
| Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf derivative Finanzinstrumente   | 4,7             | 5,1             |
| Direkt im Eigenkapital erfasste latente Steuern auf abgegrenzte Kapitalbeschaffungskosten in Zusammenhang mit der Begebung eines Hybrids mit unbegrenzter Laufzeit | -0,3            | 0,5             |
| Direkt in der Kapitalrücklage erfasste latente Steuern auf Kapitalbeschaffungskosten für Kapitalerhöhungen   | -2,9            | -44,1           |
| Effekte aus der Währungsumrechnung   | 48,5            | -28,5           |
| Veräusserungsgruppe Share deal Berlin  |                 | -157,5          |
| Sonstiges  | -4,8            | 0,4             |
| <b>Überhang passive latente Steuern zum 31. Dezember</b>   | <b>10.943,2</b> | <b>18.674,1</b> |

Für bei Tochtergesellschaften aufgelaufene Gewinne in Höhe von 55.312,7 Mio. € (31.12.2020: 31.244,0 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.

## Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage

### 23 Segmentberichterstattung

Vonovia ist ein integriertes, europaweit agierendes Wohnimmobilienunternehmen. Im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie steht die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts. Dazu tragen eine nachhaltige und werterhöhende Bewirtschaftung der eigenen Immobilienbestände, wertschaffende Investitionen in die bestehenden Immobilien, der Bau neuer Wohngebäude sowie der Verkauf einzelner Wohnungen, ein aktives Portfoliomanagement und ein Servicegeschäft rund um die Immobilie bei. Für Zwecke der Steuerung des Unternehmens unterscheiden wir die fünf Geschäftssegmente **Rental, Value-add, Recurring Sales, Development** und **Deutsche Wohnen**. Im Rahmen dieser Segmentberichterstattung wird zusätzlich das nicht steuerungsrelevante Geschäftssegment **Sonstiges** ausgewiesen. Dieses beinhaltet den rein opportunistischen Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non-core Disposals), die mittelfristig voraussichtlich unterdurchschnittliche Entwicklungspotenziale im Mietwachstum aufweisen und die im Verhältnis zum Gesamtportfolio und mit Blick auf zukünftige Akquisitionen eher peripher liegen. Unter Sonstiges werden auch die Betriebskosten ausgewiesen.

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 Disposals). 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 neuer Gebäude sowie den Neubau auf eigenen Grundstücken. Diese Objekte werden in den eigenen Bestand integriert oder an Dritte veräußert. Im Einzelnen sind dies Projekte an ausgewählten, attraktiven Standorten. Schwerpunkte der Projektentwicklung sind aktuell Berlin, Hamburg und Wien. Das Adjusted EBITDA des Segments Development beinhaltet den Fair Value Step-up für in der Berichtsperiode fertiggestellte Objekte, die in den eigenen Bestand übernommen wurden.

Das Segment **Deutsche Wohnen** umfasst alle Aktivitäten der Deutschen Wohnen-Gruppe (ohne Effekte aus Non-core-Verkäufen, diese sind der Spalte Sonstiges im Segmentbericht zugeordnet). Die Geschäftstätigkeit umfasst dabei neben der Wohnungsbewirtschaftung als Kerngeschäft die weiteren Geschäftsfelder Pflege und Betreutes Wohnen, Verkauf/Akquisitionen und Neubau/Development. Über diese Geschäftsfelder hinaus bietet die Deutsche Wohnen-Gruppe über Tochterunternehmen oder strategische Beteiligungen immobilienbezogene Dienstleistungen wie beispielsweise die energetische Bewirtschaftung der Liegenschaften, das Multimediageschäft und das technische Facility Management an.

Die beschriebenen Aktivitäten werden für den Abschluss zum 31. Dezember 2021 aufgrund der zeitlichen Nähe des Erwerbs zum Aufstellungszeitraum sowie der noch nicht vorgenommenen Aufteilung der Aktivitäten innerhalb des Segments Deutsche Wohnen – entsprechend der konsolidierten Darstellung im Managementreport – gebündelt dargestellt. Eine Darstellung in einzelne Segmente erfolgt nach erfolgter Aufteilung der Aktivitäten und Integration der Aufteilung in das Managementreporting.

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 Schuldspositionen werden nicht nach Segmenten differenziert berichtet. Die interne Berichterstattung basiert grundsätzlich auf den IFRS-Rechnungslegungsstandards.

Der Vorstand als zentraler Entscheidungsträger von Vonovia überwacht anhand der Segmenterlöse sowie anhand des Adjusted EBITDA den Beitrag der Segmente zum Unternehmenserfolg.

Die Segmentinformationen stellen sich für den Berichtszeitraum wie folgt dar:

| in Mio. €  | Rental         | Value-add      | Recurring Sales | Development  | Deutsche Wohnen | Summe Segmente | Sonstiges*     | Konsolidierung* | Konzern         |
|--|----------------|----------------|-----------------|--------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| <b>01.01.-31.12.2021</b>   |                |                |                 |              |                 |                |                |                 |                 |
| <b>Segmenterlöse</b>   | <b>2.361,6</b> | <b>1.165,8</b> | <b>477,0</b>    | <b>867,8</b> | <b>307,7</b>    | <b>5.179,9</b> | <b>1.538,2</b> | <b>-1.452,4</b> | <b>5.265,7</b>  |
| davon externe Erlöse   | 2.361,6        | 58,6           | 477,0           | 505,5        | 302,2           | 3.704,9        | 1.538,2        | 22,6            | 5.265,7         |
| davon interne Erlöse   |                | 1.107,2        |                 | 362,3        | 5,5             | 1.475,0        | -              | -1.475,0        |                 |
| Buchwert der veräußerten Vermögenswerte                                  |                |                | -410,1          |              | -0,2            | -410,3         | -634,1         |                 |                 |
| Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien |                |                | 66,4            |              |                 | 66,4           | 14,9           |                 |                 |
| Aufwendungen für Instandhaltung  | -332,7         |                |                 |              | -41,7           | -374,4         |                |                 |                 |
| Herstellkosten Development to sell                                       |                |                |                 | -367,2       | -14,5           | -381,7         |                |                 |                 |
| Herstellkosten Development to hold**                                     |                |                |                 | -277,4       |                 | -277,4         |                | 277,4           |                 |
| Operative Kosten***  | -380,9         | -1.017,0       | -19,3           | -35,5        | -80,5           | -1.533,2       | -10,4          | 1.036,3         |                 |
| Betriebskosten   |                |                |                 |              |                 |                | -898,1         |                 |                 |
| <b>Adjusted EBITDA Total</b>   | <b>1.648,0</b> | <b>148,8</b>   | <b>114,0</b>    | <b>187,7</b> | <b>170,8</b>    | <b>2.269,3</b> | <b>10,5</b>    | <b>-138,7</b>   | <b>2.141,1</b>  |
| Sondereinflüsse  |                |                |                 |              |                 |                |                |                 | -37,1           |
| Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien                        |                |                |                 |              |                 |                |                |                 | 6,0             |
| Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen           |                |                |                 |              |                 |                |                |                 | 15,7            |
| Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties                     |                |                |                 |              |                 |                |                |                 | 7.393,8         |
| Abschreibungen und Wertminderungen                                       |                |                |                 |              |                 |                |                |                 | -3.482,2        |
| Erträge aus übrigen Beteiligungen  |                |                |                 |              |                 |                |                |                 | -27,7           |
| Zinserträge  |                |                |                 |              |                 |                |                |                 | 21,5            |
| Zinsaufwendungen   |                |                |                 |              |                 |                |                |                 | -411,6          |
| Übriges Finanzergebnis   |                |                |                 |              |                 |                |                |                 | -137,1          |
| <b>EBT</b>   |                |                |                 |              |                 |                |                |                 | <b>5.482,4</b>  |
| <b>Ertragsteuern</b>   |                |                |                 |              |                 |                |                |                 | <b>-2.651,5</b> |
| <b>Periodenergebnis</b>  |                |                |                 |              |                 |                |                |                 | <b>2.830,9</b>  |

\* Bei den Erlösen der Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales, Development und Deutsche Wohnen handelt es sich um die Erlöse, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (Chief Operating Decision Maker) regelmäßig berichtet werden und das nachhaltige Geschäft von Vonovia abbilden. Die Erlöse/Kosten in den Spalten „Sonstiges“ und „Konsolidierung“ sind nicht Bestandteil der Segmentsteuerung des Vorstands.

\*\* Ohne Berücksichtigung von aktivierten Fremdkapitalzinsen in Höhe von 0,9 Mio. € (12M 2020: 0,8 Mio. €).

\*\*\* Operative Kosten in der Spalte „Sonstiges“ inkl. 0,8 Mio. € Equity Ergebnis Deutsche Wohnen.

| in Mio. €  | Rental         | Value-add      | Recurring Sales | Development  | Summe Segmente | Sonstiges*   | Konsolidierung* | Konzern         |
|--|----------------|----------------|-----------------|--------------|----------------|--------------|-----------------|-----------------|
| <b>01.01.-31.12.2020</b>   |                |                |                 |              |                |              |                 |                 |
| <b>Segmenterlöse</b>   | <b>2.285,9</b> | <b>1.104,6</b> | <b>382,4</b>    | <b>597,1</b> | <b>4.370,0</b> | <b>984,8</b> | <b>-1.323,7</b> | <b>4.031,1</b>  |
| davon externe Erlöse   | 2.285,9        | 51,6           | 382,4           | 298,9        | 3.018,8        | 984,8        | 27,5            | 4.031,1         |
| davon interne Erlöse   |                | 1.053,0        |                 | 298,2        | 1.351,2        | -            | -1.351,2        | -               |
| Buchwert der veräußerten Vermögenswerte                                  |                |                | -308,9          |              | -308,9         | -173,5       |                 |                 |
| Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien |                |                | 34,9            |              | 34,9           | 27,9         |                 |                 |
| Aufwendungen für Instandhaltung  | -321,1         |                |                 |              | -321,1         |              |                 |                 |
| Herstellkosten Development to sell                                       |                |                |                 | -235,9       | -235,9         |              |                 |                 |
| Herstellkosten Development to hold                                       |                |                |                 | -235,4       | -235,4         |              | 235,4           |                 |
| Operative Kosten   | -410,6         | -952,3         | -16,0           | -14,9        | -1.393,8       | -6,0         | 992,0           |                 |
| Betriebskosten   |                |                |                 |              |                | -780,5       |                 |                 |
| <b>Adjusted EBITDA Total</b>   | <b>1.554,2</b> | <b>152,3</b>   | <b>92,4</b>     | <b>110,9</b> | <b>1.909,8</b> | <b>52,7</b>  | <b>-96,3</b>    | <b>1.866,2</b>  |
| Sondereinflüsse  |                |                |                 |              |                |              |                 | -61,5           |
| Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien                        |                |                |                 |              |                |              |                 | 15,3            |
| Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen           |                |                |                 |              |                |              |                 | 2,4             |
| Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties                     |                |                |                 |              |                |              |                 | 3.719,8         |
| Abschreibungen und Wertminderungen                                       |                |                |                 |              |                |              |                 | -92,3           |
| Erträge aus übrigen Beteiligungen  |                |                |                 |              |                |              |                 | -13,4           |
| Zinserträge  |                |                |                 |              |                |              |                 | 21,9            |
| Zinsaufwendungen   |                |                |                 |              |                |              |                 | -411,4          |
| Übriges Finanzergebnis   |                |                |                 |              |                |              |                 | -32,6           |
| <b>EBT</b>   |                |                |                 |              |                |              |                 | <b>5.014,4</b>  |
| <b>Ertragsteuern</b>   |                |                |                 |              |                |              |                 | <b>-1.674,4</b> |
| <b>Periodenergebnis</b>  |                |                |                 |              |                |              |                 | <b>3.340,0</b>  |

\* Bei den Erlösen der Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales, Development und Deutsche Wohnen 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.



Für die Darstellung der operativen Entwicklung sowie für die Vergleichbarkeit mit Vorperioden ermitteln wir für die Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales, Development und Deutsche Wohnen jeweils ein Adjusted EBITDA. Die Summe dieser Kennzahlen ergibt das Adjusted EBITDA Total des Konzerns. Die vorgenommenen Bereinigungen beinhalten periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte. Diese Sondereinflüsse umfassen die Aufwendungen für Altersteilzeitprogramme und Abfindungszahlungen, die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozessentwicklung, Akquisitionen inklusive Integrationskosten, Forschung und Entwicklung, Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt).

Die im Adjusted EBITDA Total eliminierten **Sondereinflüsse** stellen sich im Einzelnen wie folgt dar. Im Geschäftsjahr 2021 wurden die Kosten für Transaktionen durch Erträge aus der Bewertung der Deutsche Wohnen-Aktien in Höhe von 87,5 Mio. € kompensiert.

| in Mio. €                                | 2020        | 2021        |
|--|-------------|-------------|
| Transaktionen*                           | 24,0        | 14,1        |
| Personalbezogene Sachverhalte            | 27,5        | 1,6         |
| Geschäftsmodelloptimierung               | 13,9        | 24,2        |
| Forschung und Entwicklung                | -           | 3,6         |
| Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen | -3,9        | -6,4        |
| <b>Summe Sondereinflüsse</b>             | <b>61,5</b> | <b>37,1</b> |

\* Einschließlich im Zusammenhang mit den Akquisitionen stehende Einmalaufwendungen wie integrationsbedingte Personalmaßnahmen und andere Folgekosten.

Die Aufgliederung der konzernexternen Erlöse 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  | Deutsche Wohnen | Sonstiges      | Konsolidierung | Summe          |
|---|----------------|-------------|-----------------|--------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>01.01.–31.12.2021</b>  |                |             |                 |              |                 |                |                |                |
| Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)                                       | -              | -           | -               | -            | -               | 749,5          | -              | 749,5          |
| Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties                      | -              | -           | 213,5           | -            | 0,2             | 25,5           | -              | 239,2          |
| Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)           | -              | -           | -               | 503,7        | 15,9            | -              | -              | 519,6          |
| Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden                            | -              | 57,2        | -               | -            | 79,0            | -              | 22,6           | 158,8          |
| <b>Erlöse aus Verträgen mit Kunden</b>                                    | <b>-</b>       | <b>57,2</b> | <b>213,5</b>    | <b>503,7</b> | <b>95,1</b>     | <b>775,0</b>   | <b>22,6</b>    | <b>1.667,1</b> |
| davon zeitraumbezogen   | -              | -           | -               | 418,2        | -               | 1,9            | -              | 420,1          |
| davon zeitpunktbezogen  | -              | 57,2        | 213,5           | 85,5         | 95,1            | 773,1          | 22,6           | 1.247,0        |
| Erlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)  | 2.361,6        | 1,4         | -               | 1,8          | 207,1           | -              | -              | 2.571,9        |
| Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)*                                      | -              | -           | -               | -            | -               | 143,7          | -              | 143,7          |
| Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien (IFRS 5) | -              | -           | 263,5           | -            | -               | 619,5          | -              | 883,0          |
| <b>Andere Umsatzerlöse</b>  | <b>2.361,6</b> | <b>1,4</b>  | <b>263,5</b>    | <b>1,8</b>   | <b>207,1</b>    | <b>763,2</b>   | <b>-</b>       | <b>3.598,6</b> |
| <b>Umsatzerlöse</b>   | <b>2.361,6</b> | <b>58,6</b> | <b>477,0</b>    | <b>505,5</b> | <b>302,2</b>    | <b>1.538,2</b> | <b>22,6</b>    | <b>5.265,7</b> |
| <b>01.01.–31.12.2020</b>  |                |             |                 |              |                 |                |                |                |
| Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)                                       | -              | -           | -               | -            | -               | 645,7          | -              | 645,7          |
| Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties                      | -              | -           | 234,9           | -            | -               | 86,4           | -              | 321,3          |
| Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)           | -              | -           | -               | 297,7        | -               | -              | -              | 297,7          |
| Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden                            | -              | 50,2        | -               | -            | -               | -              | 27,5           | 77,7           |
| <b>Erlöse aus Verträgen mit Kunden</b>                                    | <b>-</b>       | <b>50,2</b> | <b>234,9</b>    | <b>297,7</b> | <b>-</b>        | <b>732,1</b>   | <b>27,5</b>    | <b>1.342,4</b> |
| davon zeitraumbezogen   | -              | -           | -               | 194,4        | -               | -              | -              | 194,4          |
| davon zeitpunktbezogen  | -              | 50,2        | 234,9           | 103,3        | -               | 732,1          | 27,5           | 1.148,0        |
| Erlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)  | 2.285,9        | 1,4         | -               | 1,2          | -               | -              | -              | 2.288,5        |
| Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)*                                      | -              | -           | -               | -            | -               | 135,2          | -              | 135,2          |
| Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien (IFRS 5) | -              | -           | 147,5           | -            | -               | 117,5          | -              | 265,0          |
| <b>Andere Umsatzerlöse</b>  | <b>2.285,9</b> | <b>1,4</b>  | <b>147,5</b>    | <b>1,2</b>   | <b>-</b>        | <b>252,7</b>   | <b>-</b>       | <b>2.688,7</b> |
| <b>Umsatzerlöse</b>   | <b>2.285,9</b> | <b>51,6</b> | <b>382,4</b>    | <b>298,9</b> | <b>-</b>        | <b>984,8</b>   | <b>27,5</b>    | <b>4.031,1</b> |

\* Beinhaltet Grundsteuern und Gebäudeversicherungen.

Die externen Erlöse 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. €       | Externe Erlöse        |                       | Vermögen        |                 |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|
|                 | 01.01.-<br>31.12.2020 | 01.01.-<br>31.12.2021 | 31.12.2020      | 31.12.2021      |
| Deutschland     | 3.299,0               | 4.347,2               | 49.902,9        | 87.506,6        |
| Österreich      | 393,4                 | 555,1                 | 3.189,9         | 3.382,7         |
| Schweden        | 338,7                 | 362,3                 | 7.294,5         | 7.588,9         |
| Frankreich      | 0,0                   | 0,0                   | 110,7           | 109,7           |
| Sonstige Länder | 0,0                   | 1,2                   | 117,5           | 387,9           |
| <b>Summe</b>    | <b>4.031,1</b>        | <b>5.265,8</b>        | <b>60.615,5</b> | <b>98.975,8</b> |

## 24 Ergebnis je Aktie

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das unverwässerte **Ergebnis je Aktie** wird mittels Division des auf die Anteilseigner entfallenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Stammaktien errechnet. Das verwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich durch die Korrektur des Periodenergebnisses und der Anzahl der ausstehenden Aktien aufgrund der Annahme, dass wandelbare Instrumente umgewandelt, Optionen oder Optionsscheine ausgeübt oder Stammaktien unter bestimmten Voraussetzungen ausgegeben werden. Dabei werden potenzielle Stammaktien nur dann in die Berechnung einbezogen, wenn die Umwandlung in Stammaktien das Ergebnis je Aktie schmälern würde.

|   | 2020        | 2021        |
|---|-------------|-------------|
| Auf die Anteilseigner von Vonovia entfallendes Periodenergebnis (in Mio. €) | 3.228,5     | 2.641,9     |
| Gewichteter Durchschnitt der Aktien (in Stück)*                             | 587.143.419 | 626.466.541 |
| <b>Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €</b>                 | <b>5,50</b> | <b>4,22</b> |

\* Die Anzahl der durchschnittlichen ausstehenden Aktien wurde für alle Perioden angepasst, um den Effekt der Bonuskomponente von Bezugsrechten, die im Dezember 2021 im Rahmen der Kapitalerhöhung ausgegeben wurden, zu berücksichtigen.

Die im Dezember 2021 durchgeführte Kapitalerhöhung erfolgte unter Ausgabe von Bezugsrechten für die bestehenden Aktionäre. Da der Bezugspreis der neuen Aktien unterhalb des Marktpreises der bestehenden Aktien lag, beinhaltet die Kapitalerhöhung eine Bonuskomponente. Gemäß IAS 33 ergibt sich diese Bonuskomponente aus einer impliziten Veränderung der ausstehenden Aktien für alle Perioden vor der Kapitalerhöhung, ohne dass es zu einer proportionalen Änderung der Ressourcen kam. Infolgedessen wurden die durchschnittlich ausstehenden Aktien für die Vorjahresangabe entsprechend rückwirkend angepasst.

Zum Ende der Berichtsperiode waren keine verwässernden Finanzinstrumente im Umlauf. Das unverwässerte stimmt mit dem verwässerten Ergebnis überein.

## 25 Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 der Vonovia SE in Höhe von 1.325.000.000,00 € einen Betrag in Höhe von 1.289.151.665,74 € auf die 776.597.389 Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2021 an die Aktionäre als Dividende, entsprechend 1,66 € je Aktie, auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 35.848.334,26 € 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 2021 hinausgehen.

Wie für das Geschäftsjahr 2018, 2019 und 2020 soll auch wieder für die Dividende des Geschäftsjahres 2021, zahlbar nach der Hauptversammlung im April 2022, die Wahl einer Sachdividende in Aktien gegeben werden, soweit dies aus Sicht von Vorstand und Aufsichtsrat im Interesse der Gesellschaft und ihrer Aktionäre liegt.

## Abschnitt (D): Vermögen

### 26 Immaterielle Vermögenswerte

| in Mio. €                                      | Konzessionen,<br>gewerbliche<br>Schutzrechte, Li-<br>zenzen und ähnli-<br>che Rechte | Selbst erstellte<br>Software | Kundenstamm<br>und Wettbe-<br>werbsverbot | Markenrechte | Geschäfts- oder<br>Firmenwert | Summe   |
|--|--|------------------------------|---|--------------|-------------------------------|---------|
| <b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>   |  |                              |   |              |                               |         |
| Stand: 1. Januar 2021                          | 107,7  | 7,1                          | 13,8                                      | 66,6         | 4.616,8                       | 4.812,0 |
| Zugänge durch Unternehmens-<br>zusammenschluss | 26,2   | 0,4                          | 45,6                                      | 86,0         | 4.666,3                       | 4.824,5 |
| Zugänge  | 11,9   | 1,1                          | -   | -            | -                             | 13,0    |
| Abgänge  | -3,2   | -0,4                         | -1,9                                      | -            | -                             | -5,5    |
| Wertveränderungen aus<br>Währungsumrechnung    | -  | -                            | -   | -            | -19,0                         | -19,0   |
| Umbuchungen                                    | 1,0  | -0,1                         | -   | -            | -                             | 0,9     |
| Stand: 31. Dezember 2021                       | 143,6  | 8,1                          | 57,5                                      | 152,6        | 9.264,1                       | 9.625,9 |
| <b>Kumulierte Abschreibungen</b>               |  |                              |   |              |                               |         |
| Stand: 1. Januar 2021                          | 66,3   | 4,7                          | 7,2                                       | -            | 3.122,1                       | 3.200,3 |
| Zugänge durch Unternehmens-<br>zusammenschluss | 19,6   | -                            | 8,5                                       | -            | -                             | 28,1    |
| Abschreibungen des Berichtsjahres              | 15,4   | 1,3                          | 4,2                                       | -            | -                             | 20,9    |
| Wertminderung                                  | -  | -                            | -   | -            | 3.384,1                       | 3.384,1 |
| Abgänge  | -2,9   | -                            | -1,9                                      | -            | -                             | -4,8    |
| Wertveränderungen aus Währungs-<br>umrechnung  | -  | -                            | -   | -            | -8,6                          | -8,6    |
| Umbuchungen                                    | 0,6  | -                            | -   | -            | -                             | 0,6     |
| Stand: 31. Dezember 2021                       | 99,0   | 6,0                          | 18,0                                      | -            | 6.497,6                       | 6.620,6 |
| <b>Buchwerte</b>                               |  |                              |   |              |                               |         |
| Stand: 31. Dezember 2021                       | 44,6   | 2,1                          | 39,5                                      | 152,6        | 2.766,5                       | 3.005,3 |
| <b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>   |  |                              |   |              |                               |         |
| Stand: 1. Januar 2020                          | 85,7   | 5,1                          | 10,4                                      | 66,6         | 4.514,9                       | 4.682,7 |
| Zugänge durch Unternehmens-<br>zusammenschluss | 3,5  | 0,2                          | 3,4                                       | -            | 66,5                          | 73,6    |
| Zugänge  | 24,5   | 1,8                          | -   | -            | -                             | 26,3    |
| Abgänge  | -4,8   | -                            | -   | -            | -                             | -4,8    |
| Wertveränderungen aus<br>Währungsumrechnung    | -  | -                            | -   | -            | 35,4                          | 35,4    |
| Umbuchungen                                    | -1,2   | -                            | -   | -            | -                             | -1,2    |
| Stand: 31. Dezember 2020                       | 107,7  | 7,1                          | 13,8                                      | 66,6         | 4.616,8                       | 4.812,0 |
| <b>Kumulierte Abschreibungen</b>               |  |                              |   |              |                               |         |
| Stand: 1. Januar 2020                          | 49,7   | 3,1                          | 3,7                                       | -            | 3.122,0                       | 3.178,5 |
| Abschreibungen des Berichtsjahres              | 21,4   | 1,6                          | 3,5                                       | -            | -                             | 26,5    |
| Abgänge  | -4,8   | -                            | -   | -            | -                             | -4,8    |
| Wertveränderungen aus Währungs-<br>umrechnung  | -  | -                            | -   | -            | 0,1                           | 0,1     |
| Stand: 31. Dezember 2020                       | 66,3   | 4,7                          | 7,2                                       | -            | 3.122,1                       | 3.200,3 |
| <b>Buchwerte</b>                               |  |                              |   |              |                               |         |
| Stand: 31. Dezember 2020                       | 41,4   | 2,4                          | 6,6                                       | 66,6         | 1.494,7                       | 1.611,7 |

**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 ähnlichen Werte

Im Rahmen der Kaufpreisallokation der Deutsche Wohnen-Gruppe wurden die Markennamen „Pflegen & Wohnen Hamburg“ sowie „Katharinenhof“ als wesentliche Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer identifiziert und mit einem Wert von insgesamt 86,0 Mio. € angesetzt. Darüber hinaus wurden Kundenbeziehungen für diese Aktivitäten identifiziert und in Höhe von 37,1 Mio. € als Vermögenswerte mit bestimmter Nutzungsdauer zwischen fünf und sechs Jahren angesetzt. Der bereits in den Vorjahren erworbene Markenname „BUWOG“ für das Entwicklungsgeschäft ist unverändert mit einem Wert von 66,6 Mio. € angesetzt. Hinweise auf Wertminderungen lagen für alle Markenrechte und Kundenbeziehungen nicht vor.

## Geschäfts- oder Firmenwerte

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Ein **Geschäfts- oder Firmenwert** ergibt sich im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses als Überschuss der Gesamtgegenleistung für die Anteile an einem Unternehmen bzw. einer Unternehmensgruppe über das erworbene anteilige Nettovermögen. Das Nettovermögen stellt den Saldo aus den gemäß IFRS 3 zu Zeitwerten bewerteten erworbenen identifizierbaren Vermögenswerten und den übernommenen Schulden und Eventualverbindlichkeiten dar.

Geschäfts- oder Firmenwerte unterliegen keiner planmäßigen Abschreibung, sondern werden jährlich auf Wertminderung überprüft. Eine Überprüfung wird außerdem vorgenommen, wenn Ereignisse oder Umstände eintreten, die auf eine Wertminderung hindeuten.

Die Überprüfung auf Wertminderung der Geschäfts- oder Firmenwerte erfolgt auf der Ebene von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (ZGE) oder einer Gruppe von ZGE. Eine ZGE ist die kleinste Gruppe von Vermögenswerten, die Mittelzuflüsse erzeugt, die weitestgehend unabhängig von den Mittelzuflüssen anderer Vermögenswerte oder einer anderen Gruppe von Vermögenswerten sind. Ein Geschäfts- oder Firmenwert, der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben wurde, wird den ZGE bzw. Gruppen von ZGE zugeordnet, von denen erwartet wird, dass sie einen Nutzen aus den Synergien des Zusammenschlusses ziehen.

Bei Vonovia erfüllt grundsätzlich jede Immobilie die Voraussetzungen einer ZGE. Diese werden im Rahmen der operativen Steuerung zunächst zu geografisch strukturierten Business Units und dann zu regionalen Geschäftsbereichen zusammengefasst. Da die regionalen Geschäftsbereiche die niedrigste Ebene innerhalb des Unternehmens darstellen, auf der der Goodwill für interne Managementzwecke überwacht wird, wird der Impairment-Test auf Ebene der Geschäftsbereiche und damit in Übereinstimmung mit IAS 36.80 für eine Gruppe von ZGE durchgeführt. Die erworbenen Vermögenswerte werden anhand der geografischen Lage der Immobilien den regionalen Geschäftsbereichen zugeordnet. Eine weitere Gruppe von ZGE, auf der der Goodwill für interne Managementzwecke überwacht wird, ist das Segment Value-add. Die dritte Gruppe von ZGE, auf die der Goodwill allokiert und für Managementzwecke überwacht wird, ist das Segment Development. Durch den Erwerb der Deutsche Wohnen SE ist als weitere ZGE der Bereich Pflege hinzugekommen, auf den ein Teil des durch den Erwerb der Deutsche Wohnen SE zugegangenen Goodwills für Zwecke der Werthaltigkeitsprüfung vorläufig allokiert wurde.

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 gegenwärtige Marktbewertung des Zinseffekts und die speziellen Risiken der regionalen Geschäftsbereiche, der Segmente Value-add und Development, sowie des Bereichs Pflege.

Wurde einer Gruppe von ZGE ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet und liegt deren Buchwert über dem erzielbaren Betrag, so ist zunächst der Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe des Differenzbetrags abzuschreiben. Ein darüber hinausgehender Wertminderungsbedarf wird grundsätzlich buchwertproportional auf die anderen Vermögenswerte der Gruppen von ZGE verteilt, wobei der jeweilige beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten, Nutzungswert bzw. Null nicht unterschritten werden darf.

Ein realisierter Wertminderungsaufwand im Rahmen der Bewertung eines Geschäfts- oder Firmenwerts wird in Folgejahren nicht aufgeholt.

## Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten

| in Mio. €                                     | Segment Rental |            |              |            |             |              | Segment Value-add | Segment Development | Bereich Pflege | nicht allokiert | Konzern        |
|---|----------------|------------|--------------|------------|-------------|--------------|-------------------|---------------------|----------------|-----------------|----------------|
|   | GB Nord        | GB Ost     | GB West      | GB Süd     | GB Zentral  | GB Schweden  |                   |                     |                |                 |                |
| <b>Geschäfts- oder Firmenwerte 31.12.2020</b> | <b>73,7</b>    | <b>0,0</b> | <b>84,0</b>  | <b>0,0</b> | <b>0,0</b>  | <b>885,9</b> | <b>278,5</b>      | <b>138,2</b>        | <b>0,0</b>     | <b>34,4</b>     | <b>1.494,7</b> |
| Zugang durch Akquisitionen*                   | 588,3          | 1.462,0    | 754,9        | 571,1      | 22,7        |              | 1.232,1           |                     | 35,2           |                 | 4.666,3        |
| Allokation                                    | 34,4           |            |              |            |             |              |                   |                     |                | -34,4           | 0,0            |
| Wertminderung                                 | -391,5         | -1.462,0   | -84,0        | -571,1     |             | -875,5       |                   |                     |                |                 | -3.384,1       |
| Wertänderung durch Wechselkurseffekte         |                |            |              |            |             | -10,4        |                   |                     |                |                 | -10,4          |
| <b>Geschäfts- oder Firmenwerte 31.12.2021</b> | <b>304,9</b>   | <b>0,0</b> | <b>754,9</b> | <b>0,0</b> | <b>22,7</b> | <b>0,0</b>   | <b>1.510,6</b>    | <b>138,2</b>        | <b>35,2</b>    | <b>0,0</b>      | <b>2.766,5</b> |
| WACC vor Steuern 31.12.2021 in %              | 4,0            | 4,1        | 4,0          | 4,0        | 3,9         | 3,9          | 4,1               | 6,3                 | 4,3            | -               | -              |
| WACC vor Steuern 31.12.2020 in %              | 3,8            | -          | 3,8          | -          | -           | 3,6          | 3,9               | 6,0                 | -              | -               | -              |
| Geplante nachhaltige Wachstumsrate 2021 in %  | 1,0            | 1,0        | 1,0          | 1,0        | 1,0         | 1,0          | 1,0               | 1,0                 | 1,0            | -               | -              |
| Geplante nachhaltige Wachstumsrate 2020 in %  | 1,0            | -          | 0,9          | -          | -           | 1,0          | 1,0               | 1,0                 | -              | -               | -              |

\* Goodwill weiterhin nicht allokiert, vorläufige Allokation für Zwecke des Goodwill Impairment Tests

Die Geschäfts- oder Firmenwerte betragen zum 31. Dezember 2021 2.766,5 Mio. €. Im Vergleich zum 31. Dezember 2020 haben sich die Geschäfts- oder Firmenwerte damit um 1.271,8 Mio. € erhöht. Die Veränderung resultiert aus Zugängen in Höhe von 4.666,3 Mio. € aus dem Erwerb der Deutsche Wohnen SE, aus Wertminderungen in Höhe von 3.384,1 Mio. € sowie aus negativen Wechselkurseffekten in Höhe von 10,4 Mio. €.

Ein Teil der Wertminderung ist ein Ergebnis des zum 30. Juni 2021 durchgeführten anlassbezogenen Werthaltigkeitstests. Als Triggering Event i. S. d. IAS 36 wurde die Werterhöhung der Immobilienbestände in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von 3.698,6 Mio. € (davon 3.039,5 Mio. € in Deutschland und 596,8 Mio. € in Schweden) in Kombination mit den gestiegenen Kapitalkosten der Geschäftsbereiche des Segments Rental in Deutschland sowie des Geschäftsbereiches Schweden eingestuft. Außer für diese genannten Geschäftsbereiche wurde für keine anderen Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten ein Triggering Event im 2. Quartal identifiziert.

Im Ergebnis des Werthaltigkeitstests zum 30. Juni 2021 wurde für den Geschäftsbereich Nord (108,1 Mio. €) und West (84,0 Mio. €) der Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von insgesamt 192,1 Mio. € wertberichtigt. Für den Geschäftsbereich Schweden ergab sich keine Wertminderung.

Generell hat eine Werterhöhung der Immobilienbestände zur Folge, dass sich der Buchwert der von der Bewertung betroffenen ZGE erhöht, wodurch es im Umkehrschluss zu einer Wertminderung der auf die Geschäftsbereiche allokierten Geschäfts- oder Firmenwerte kommen kann.

Im 4. Quartal wurde der jährliche anlassunabhängige Werthaltigkeitstest durchgeführt. Aufgrund weiterer wesentlicher Werterhöhungen der Immobilienbestände im 2. Halbjahr 2021 wurde zudem ein anlassabhängiger Werthaltigkeitstest durchgeführt. Hierfür wurde der durch die Akquisition der Deutschen Wohnen neu entstandene Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 4.666,3 Mio. € vorläufig auf die jeweiligen ZGE von Vonovia allokiert.

Die Allokation des Geschäfts- oder Firmenwerts auf die Geschäftsbereiche des Segment Rental, das Segment Value Add sowie den Bereich Pflege erfolgte anhand der beiden die erwarteten Synergieeffekte des Unternehmenszusammenschlusses reflektierenden Indikatoren „Direkte Plan-synergien“ und „Fair Values“.

In Summe führten die Werthaltigkeitstests im 4. Quartal zu einer weiteren Wertminderung der Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 3.192,0 Mio. €.

Hierbei wurde im Rahmen des Werthaltigkeitstests nach IAS 36.19 zunächst der Nutzungswert auf Basis der vom

Vorstand genehmigten Detailplanung mit einem Planungszeitraum von fünf Jahren ermittelt. Dieser wurde aus der vom Vorstand genehmigten und vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommenen Fünfjahresplanung auf Konzernebene abgeleitet. Wesentliche Parameter für die Ermittlung des Nutzungswerts sind die nachhaltige Wachstumsrate, die durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten (WACC) und die erwarteten Mittelzu- und -abflüsse. Für das Segment Development wurde die Fünfjahresplanung zum Zwecke der Abbildung eines „eingeschwungenen Zustands“ um ein weiteres normalisiertes Planjahr ergänzt.

Die Wachstumsrate für die ZGE des Segments Rental wurde für die ZGE Deutschland auf 1% begrenzt. Wesentlicher Treiber für die Ergebnisse der Fünfjahresplanung in Bezug auf die regionalen Geschäftsbereiche des Segments Rental sind die Steigerung der Bruttomieteinnahmen um durchschnittlich 2,5% p. a. sowie die geplante Leerstandsquote von 2,5% am Ende des Detailplanungszeitraums. Für die ZGE Schweden wurde die Wachstumsrate ebenfalls auf 1% festgelegt. Die durchschnittliche Bruttomietsteigerung innerhalb des Fünfjahresplans beträgt 3,1% bei einer unterstellten Leerstandsquote von 2% am Ende des Detailplanungszeitraums.

Die Entwicklung des Segments Value-add ist im Wesentlichen geprägt durch die Ausweitung bestehender Geschäftsfelder (Handwerkerorganisation, Multimedia, WEG-Verwaltung, Smart-Metering u. a.). Dem gegenüber steht eine Steigerung der operativen Kosten unter Berücksichti-

gung der Inflationsrate. Die Entwicklungen dieser Werte entsprechen den Erfahrungen der Vergangenheit zur Entwicklung des Geschäftsmodells.

Das Segment Development ist gekennzeichnet durch die Errichtung neuer Gebäude für den eigenen Bestand sowie durch den Verkauf an Dritte. Wesentliche Treiber für die Ergebnisse des Segments Development sind die Investitionskosten, die Anzahl der verkauften und fertig gestellten Einheiten sowie die erzielbaren Verkaufsmargen.

Der Bereich Pflege umfasst die Bewirtschaftung von Senioren- und Pflegeeinrichtungen sowie seniorengerechte Dienstleistungen im Rahmen des Betreuten Wohnens.

Aus dem letzten Detailplanungsjahr wurden die Cashflows zur Berechnung der ewigen Rente abgeleitet.

Für die ZGEs Value-add, Development und Pflege wurde eine konstante Wachstumsrate in Höhe von 1,0% unterstellt.

Die durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten vor Steuern basieren auf dem als Dreimonatsdurchschnitt nach der Svensson-Methode ermittelten risikolosen Zinssatz, einer Marktrisikoprämie sowie einem verschuldeten Beta. Das verschuldete Beta und die verwendeten Eigenkapitalquoten sind auf Basis eines Peer-Vergleichs bestimmt. Zudem wurde für das Segment Development noch ein länderspezifischer Kostenzuschlag ermittelt. Die wesentlichen Parameter sind in folgender Tabelle dargestellt:

### Parameter der WACC-Ermittlung

|                                   | Segment Rental |          | Segment Value-add | Segment Development | Bereich Pflege |
|-----------------------------------|----------------|----------|-------------------|---------------------|----------------|
|                                   | Deutschland    | Schweden |                   |                     |                |
| <b>31.12.2021</b>                 |                |          |                   |                     |                |
| Risikoloser Zinssatz in %         | 0,08           | 0,08     | 0,08              | 0,08                | 0,08           |
| Marktrisikoprämie in %            | 7,75           | 7,75     | 7,75              | 7,75                | 7,75           |
| Verschuldetes Beta                | 0,67           | 0,70     | 0,68              | 0,91                | 0,79           |
| Länderspezifischer Aufschlag in % | -              | -        | -                 | 0,08                | -              |
| <b>31.12.2020</b>                 |                |          |                   |                     |                |
| Risikoloser Zinssatz in %         | -0,20          | -0,20    | -0,20             | -0,20               | -              |
| Marktrisikoprämie in %            | 7,75           | 7,75     | 7,75              | 7,75                | -              |
| Verschuldetes Beta                | 0,65           | 0,65     | 0,65              | 0,84                | -              |
| Länderspezifischer Aufschlag in % | -              | -        | -                 | 0,12                | -              |

Die ermittelte Wertminderung zum 31. Dezember 2021 betrifft die Geschäftsbereiche Nord, Ost, Süd und Schweden, wobei der jeweils zugeordnete Geschäfts- oder Firmenwert

außer für den Geschäftsbereich Nord vollständig abgeschrieben wurde.

Die Wertminderung wurde in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter den Abschreibungen und Wertminderungen erfasst. Der Nutzungswert beträgt für den Geschäftsbereich Ost 22,3 Mrd. €, für den Geschäftsbereich-

Nord 9,2 Mrd. €, für den Geschäftsbereich Süd 11,3 Mrd. € und für den Geschäftsbereich Schweden 6,4 Mrd. €.

Bei einem Anstieg der Kapitalkosten würde sich folgender Wertminderungsbedarf ergeben:

|  | Segment Rental |         |            | Segment Value-add | Segment Development | Bereich Pflege |
|--|----------------|---------|------------|-------------------|---------------------|----------------|
|  | GB Nord        | GB West | GB Zentral |                   |                     |                |
| Geschäfts- oder Firmenwerte 2021 in Mio. €                             | 304,9          | 754,9   | 22,7       | 1.510,6           | 138,2               | 35,2           |
| Impairment setzt ein bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten      | 0,01           | 0,09    | 0,51       | 2,98              | 1,96                | 0,68           |
| vollständige Abschreibung bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten | 0,09           | 0,27    | 0,75       | 16,70             | 2,61                | 1,01           |
| Geschäfts- oder Firmenwerte 2020 in Mio. €                             | 73,7           | 84,0    | -          | 278,5             | 138,2               | -              |
| Impairment setzt ein bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten      | 0,05           | 0,17    | -          | 9,70              | 3,40                | -              |
| vollständige Abschreibung bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten | 0,06           | 0,18    | -          | 19,50             | 4,40                | -              |

Bei einem Rückgang der geplanten nachhaltigen Wachstumsrate um 0,25 Prozentpunkte käme es im Geschäftsbereich Nord zu einer vollständigen Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 304,9 Mio. €. Im Geschäftsbereich West führt ein Rückgang der nachhaltigen Wachstumsrate in Höhe von 0,25 Prozentpunkten zu einer Wertminderung in Höhe von 670,4 Mio. €. Ein Rückgang der nachhaltigen Wachstumsrate von 0,28 Prozentpunkten im GB West würde zu einer vollständigen Wertminderung führen. Der geschätzte erzielbare Betrag für den Geschäftsbereich West übersteigt dessen Buchwert um 0,5 Mrd. €.

Für den Geschäftsbereich Zentral, die Segmente Value-add, Pflege und Development führt ein Rückgang der nachhaltigen Wachstumsrate in Höhe von 0,25 Prozentpunkten zu keiner Wertberichtigung des Geschäfts- oder Firmenwerts.

Im Vorjahr wäre es bei einem Rückgang der geplanten nachhaltigen Wachstumsrate um 0,25 Prozentpunkte im Geschäftsbereich Nord zu einer vollständigen Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 73,7 Mio. € gekommen und im Geschäftsbereich West hätte ein Rückgang der nachhaltigen Wachstumsrate in Höhe von 0,25 Prozentpunkten zu einer vollständigen Wertminderung in Höhe von 84,0 Mio. € geführt. Der geschätzte erzielbare Betrag für den Geschäftsbereich Nord überstieg dessen Buchwert um 184,8 Mio. € und den des Geschäftsbereichs West um 810,3 Mio. €.

Für die Segmente Value-add und Development hätte im Vorjahr ein Rückgang der nachhaltigen Wachstumsrate in Höhe von 0,25 Prozentpunkten zu keiner Wertberichtigung des Geschäfts- oder Firmenwerts geführt.



## 27 Sachanlagen

| in Mio. €  | Selbst genutzte Immobilien | Technische Anlagen und Maschinen | Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | Summe |
|--|----------------------------|----------------------------------|--|-------|
| <b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>         |                            |                                  |  |       |
| Stand: 1. Januar 2021                                | 201,3                      | 65,2                             | 284,2  | 550,7 |
| Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss            | 64,6                       | 9,8                              | 251,7  | 326,1 |
| Zugänge  | 3,1                        | 13,9                             | 105,6  | 122,6 |
| Aktiviert Modernisierungskosten                      | 2,3                        | 0,4                              | 0,1  | 2,8   |
| Abgänge  | -0,4                       | -5,5                             | -52,8  | -58,7 |
| Umbuchungen von Investment Properties                | 12,6                       | -                                | -  | 12,6  |
| Umbuchungen nach Investment Properties               | -11,6                      | -                                | -  | -11,6 |
| Umbuchungen zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte | -0,7                       | -                                | 1,6  | 0,9   |
| Sonstige Umbuchungen                                 | 2,1                        | -0,2                             | 0,7  | 2,6   |
| Wertveränderung aus Währungsumrechnung               | -                          | 0,1                              | -0,2   | -0,1  |
| Stand: 31. Dezember 2021                             | 273,3                      | 83,7                             | 590,9  | 947,9 |
| <b>Kumulierte Abschreibungen</b>                     |                            |                                  |  |       |
| Stand: 1. Januar 2021                                | 10,0                       | 37,0                             | 116,1  | 163,1 |
| Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss            | 7,6                        | -                                | 97,7   | 105,3 |
| Abschreibungen des Berichtsjahres                    | 3,8                        | 8,7                              | 64,0   | 76,5  |
| Wertminderungen                                      | 0,5                        | -                                | -  | 0,5   |
| Wertaufholungen                                      | -0,4                       | -                                | -  | -0,4  |
| Abgänge  | -0,4                       | -5,4                             | -48,6  | -54,4 |
| Umbuchungen zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte | -0,1                       | -                                | 1,8  | 1,7   |
| Sonstige Umbuchungen                                 | 0,9                        | -0,8                             | 1,4  | 1,5   |
| Wertveränderung aus Währungsumrechnung               | -                          | 0,0                              | 0,0  | -     |
| Stand: 31. Dezember 2021                             | 21,9                       | 39,5                             | 232,4  | 293,8 |
| <b>Buchwerte</b>                                     |                            |                                  |  |       |
| Stand: 31. Dezember 2021                             | 251,4                      | 44,2                             | 358,5  | 654,1 |
| <b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>         |                            |                                  |  |       |
| Stand: 1. Januar 2020                                | 193,5                      | 51,7                             | 228,9  | 474,1 |
| Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss            | 2,2                        | -                                | 0,6  | 2,8   |
| Zugänge  | 12,0                       | 12,9                             | 68,9   | 93,8  |
| Aktiviert Modernisierungskosten                      | 1,7                        | 0,6                              | 0,2  | 2,5   |
| Abgänge  | -6,0                       | -0,1                             | -14,8  | -20,9 |
| Umbuchungen von Investment Properties                | 10,7                       | -                                | -  | 10,7  |
| Umbuchungen nach Investment Properties               | -12,8                      | -                                | -  | -12,8 |
| Sonstige Umbuchungen                                 | -                          | 0,1                              | 0,1  | 0,2   |
| Wertveränderung aus Währungsumrechnung               | -                          | 0,0                              | 0,3  | 0,3   |
| Stand: 31. Dezember 2020                             | 201,3                      | 65,2                             | 284,2  | 550,7 |
| <b>Kumulierte Abschreibungen</b>                     |                            |                                  |  |       |
| Stand: 1. Januar 2020                                | 9,9                        | 26,9                             | 78,7   | 115,5 |
| Abschreibungen des Berichtsjahres                    | 4,3                        | 9,8                              | 51,7   | 65,8  |
| Wertminderungen                                      | 0,5                        | -                                | -  | 0,5   |
| Wertaufholungen                                      | -0,6                       | -                                | -  | -0,6  |
| Abgänge  | -4,1                       | -0,2                             | -14,1  | -18,4 |
| Sonstige Umbuchungen                                 | -                          | 0,4                              | -0,3   | 0,1   |
| Wertveränderung aus Währungsumrechnung               | -                          | 0,1                              | 0,1  | 0,2   |
| Stand: 31. Dezember 2020                             | 10,0                       | 37,0                             | 116,1  | 163,1 |
| <b>Buchwerte</b>                                     |                            |                                  |  |       |
| Stand: 31. Dezember 2020                             | 191,3                      | 28,2                             | 168,1  | 387,6 |

## 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.

Zum 31. Dezember 2021 sind in der Position selbst genutzte Immobilien 151,8 Mio. € (31.12.2020: 107,9 Mio. €) enthalten, die im Wesentlichen fortgeführte Herstellungskosten für den Neubau der Vonovia Zentrale, Bochum, sowie für die BUWOG Zentrale, Wien, Österreich, und die Deutsche Wohnen Zentrale, Berlin, beinhalten.

Die Buchwerte der selbst genutzten Immobilien zum 31. Dezember 2021 sind in Höhe von 79,9 Mio. € (31.12.2020: 36,3 Mio. €) durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belastet.

## 28 Investment Properties

in Mio. €

| <b>Stand: 1. Januar 2021</b>                              | <b>58.071,8</b> |
|---|-----------------|
| Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss                 | 28.181,7        |
| Zugänge   | 792,3           |
| Aktivierete Modernisierungskosten                         | 1.124,2         |
| Erhaltene Zuschüsse                                       | -2,7            |
| Umbuchungen nach Sachanlagen                              | -12,6           |
| Umbuchungen von Sachanlagen                               | 11,6            |
| Umbuchungen von Vorräten in Bau                           | 20,0            |
| Umbuchungen zu Vorräten in Bau                            | -27,4           |
| Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte   | -1.221,6        |
| Sonstige Umbuchungen                                      | -0,5            |
| Abgänge   | -167,7          |
| Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties      | 7.393,8         |
| Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien | 87,4            |
| Wertveränderung aus Währungsumrechnung                    | -150,2          |
| <b>Stand: 31. Dezember 2021*</b>                          | <b>94.100,1</b> |

| <b>Stand: 1. Januar 2020</b>                              | <b>52.736,6</b> |
|---|-----------------|
| Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss                 | 123,0           |
| Zugänge   | 605,1           |
| Aktivierete Modernisierungskosten                         | 1.114,5         |
| Erhaltene Zuschüsse                                       | -19,6           |
| Umbuchungen nach Sachanlagen                              | -10,7           |
| Umbuchungen von Sachanlagen                               | 12,8            |
| Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen                   | 42,2            |
| Umbuchungen von Vorräten in Bau                           | 14,2            |
| Umbuchungen zu Vorräten in Bau                            | -88,2           |
| Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte  | 2,4             |
| Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte   | -298,1          |
| Abgänge   | -217,6          |
| Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties      | 3.719,8         |
| Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien | 78,2            |
| Wertveränderung aus Währungsumrechnung                    | 257,2           |
| <b>Stand: 31. Dezember 2020*</b>                          | <b>58.071,8</b> |

\* In den Werten zum 31.12.2021 sind 1.270,2 Mio. € (31.12.2020: 425,4 Mio. €) Vermögenswerte enthalten, die nach dem Anschaffungskostenmodell bewertet sind, da sich ihr Fair Value nicht fortwährend verlässlich bewerten lässt.

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Wenn Vonovia Immobilien erwirbt – sei es durch einen Unternehmenszusammenschluss oder in einer separaten Transaktion –, werden diese unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzung entweder als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties) oder als selbst genutzte Immobilien klassifiziert.

**Investment Properties** sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Zu den Investment Properties zählen unbebaute Grundstücke, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten und Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter. Ebenfalls als Investment Properties klassifiziert werden Nutzungsrechte aus angemieteten, bebauten und unbebauten Grundstücken (Erbbaurechte) sowie aus angemieteten Wohn- und Gewerbeimmobilien (Zwischenvermietung) im Sinne des IFRS 16, die der Definition von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechen.

Investment Properties werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Transaktionskosten, wie z. B. Honorare und Gebühren für Rechtsberatung oder Grunderwerbsteuern, werden bei der erstmaligen Bewertung mit einbezogen. Werden Immobilien im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben und handelt es sich dabei um einen Geschäftsbetrieb, erfolgt die Bilanzierung entsprechend den Regelungen des IFRS 3. Transaktionskosten werden dabei als Aufwand erfasst.

Nach dem erstmaligen Ansatz werden Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Änderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Während der Phase der Grundstücks- oder Projektentwicklung (Development) kann eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert regelmäßig aufgrund der fehlenden Marktgängigkeit sowie fehlender vergleichbarer Transaktionen nicht verlässlich vorgenommen werden. Dann wird das Anschaffungskostenmodell 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.

Die Zugänge im Berichtsjahr 2021 enthalten 526,6 Mio. € (2020: 435,5 Mio. €) Herstellungskosten für Neubauaktivitäten.

Die Summe der Investment Properties zum 31. Dezember 2021 umfasst Nutzungsrechte aus bilanzierten Erbbaurechts- und Zwischenvermietverhältnissen (inkl. Nutzungsrechten aus angemieteten und weitervermieteten Pflegeimmobilien seit Erstkonsolidierung der Deutsche Wohnen zum 30. September 2021) in Höhe von 1.689,1 Mio. € (2020: 1.433,2 Mio. €). Wir verweisen hierfür auch auf das Kapitel [E43] Leasingverhältnisse.

Der Großteil entfällt mit 1.685,3 Mio. € auf Nutzungsrechte aus Erbbaurechten (2020: 1.431,9 Mio. €). Darin enthalten sind 80,9 Mio. € (2020: 76,3 Mio. €) Nutzungsrechte aus dem Objekt Spree-Bellevue (Spree-Schlange) in Berlin. Dieses Objekt wurde 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 Nutzungsschädigung zu zahlen. Jeder Fondszeichner hat Ende 2028 ein individuelles Andienungsrecht, er kann seinen Fondsan-

teil zu einem festgelegten Auszahlungskurs an die Fondsgesellschaft zurückgeben. Sofern alle Anleger dieses Andienungsrecht wahrnehmen, besteht seitens Vonovia die Verpflichtung, das Objekt zu einem festgelegten Kaufpreis unter Anrechnung der Fremdmittel zu erwerben. Liegt die Andienungsquote über 75 %, besteht eine Call-Option zum Ankauf aller Fondsanteile.

Bezüglich der durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belasteten Investment Properties siehe Kapitel [E41] Originäre finanzielle Verbindlichkeiten.

### Direkt zuzurechnende betriebliche Aufwendungen

Die Mieteinnahmen aus den Investment Properties beliefen sich im Geschäftsjahr auf 2.571,9 Mio. € (2020: 2.288,5 Mio. €). Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr 317,6 Mio. € (2020: 260,4 Mio. €). Darin enthalten sind Aufwendungen für die Instandhaltung, nicht umlagefähige Betriebskosten, Personalaufwand aus der Objektbetreuer- und Handwerkerorganisation sowie Erträge aus den aktivierten Eigenleistungen. 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. €                                | 31.12.2020  | 31.12.2021  |
|--|-------------|-------------|
| <b>Summe der Mindestleasingzahlungen</b> | <b>89,5</b> | <b>85,2</b> |
| Fälligkeit innerhalb eines Jahres        | 25,7        | 27,0        |
| Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren            | 53,8        | 49,2        |
| Fälligkeit nach 5 Jahren                 | 10,0        | 9,0         |

### Verkehrswerte (Fair Values)

Die Bestimmung des Gesamtwerts des Wohnungsportfolios erfolgte in Anlehnung an die Definition des Market Value des International Valuation Standard Committee. Zu- oder Abschläge, die bei einer Vermarktung von Portfolios zu beobachten sind, fanden ebenso wenig Berücksichtigung wie zeitliche Restriktionen bei einer Einzelvermarktung von Objekten. Die Verkehrswertermittlung von Vonovia folgt den Vorschriften des IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13.

Vonovia bewertet sein Portfolio grundsätzlich anhand des Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF). Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie über einen Detailzeitraum prognostiziert und dann auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Für die deutschen Bestände beträgt der Detailzeitraum zehn Jahre. Aufgrund der besonderen Marktsituation in Österreich und zur Abbildung der umfassenden österreichischen Mietrestriktionen wird für ein Teilportfolio ein Verkaufsszenario mit Einzelprivatisierungen unterstellt. Zur periodengerechten Abbildung dieser Verkäufe wird der Detailzeitraum im österreichischen DCF-Modell auf 100 Jahre verlängert.

Die Einnahmen im DCF-Modell setzen sich im Wesentlichen aus erwarteten Mieteinnahmen (aktuell erzielte Nettokaltmiete, Marktmieten sowie Marktmietenentwicklung) unter Berücksichtigung von Erlösschmälerungen aus Leerstand sowie in Österreich durch Vertriebs Erlöse eines Teilportfolios zusammen. Die erwarteten Mieteinnahmen sind für jeden Standort aus den aktuellen Mietspiegeln und Mietpreisspiegeln (u. a. Value AG, IVD, WKÖ) sowie aus Studien zur räumlichen Prosperität (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Prognos, Value AG, Statistisches Bundesamt, Statistik Austria u. a.) abgeleitet. Die zu erwartenden Vertriebs Erlöse werden anhand von historischen Verkaufspreisen sowie aus Marktdaten (u. a. WKÖ, EHL) abgeleitet.

Auf der Kostenseite sind Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten zu nennen. Diese werden in Deutschland in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung berücksichtigt und im Betrachtungszeitraum inflationiert. Die II. Berechnungsverordnung (BV) ist eine deutsche Rechtsverordnung, in der die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Wohnraum geregelt ist. Diese Kostenansätze werden auch auf den österreichischen Markt übertragen. Weitere Kostenpositionen sind beispielsweise Erbbauzinsen, nicht umlegbare Betriebskosten, Mietausfall sowie in Österreich Vertriebskosten. Im 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 bei den deutschen Beständen der Endwert der Immobilie (Terminal Value) am Ende des zehnjährigen Betrachtungszeitraums über den zu erwartenden stabilisierten Jahresreinertrag (Net Operating Income) ermittelt und wiederum auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Der angewandte Diskontierungszinssatz reflektiert die Marktsituation, die Lage, den Objekttyp, besondere Objektmerkmale (bspw. Erbbau, Preisbindung), die Renditeerwartungen eines potenziellen Investors und das Risiko der prognostizierten künftigen Cashflows der Immobilie. Der abgeleitete Marktwert ist somit Ergebnis aus diesem Barwert und berücksichtigt marktübliche Transaktionskosten wie Grunderwerbsteuer, Makler- und Notarkosten. 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, Erbbau-recht und Voll- bzw. Teileigentum.

Im Portfolio von Vonovia befinden sich auch Projektentwicklungen, Flächen mit Baupotenzialen im Bestand und Grundstücke mit vergebenen Erbbaurechten. Projektentwicklungen für die anschließende Bewirtschaftung im eigenen Bestand werden bis zur Baufertigstellung 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 Abschlüsse 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 und Österreich wurden zum Stichtag 31. Dezember 2021 durch die interne Bewertungsabteilung anhand der beschriebenen Methodik ermittelt. Das Immobilienportfolio von Vonovia exklusive Deutsche Wohnen wurde zusätzlich durch den unabhängigen Gutachter CBRE GmbH bewertet. Der aus dem externen Gutachten resultierende Marktwert weicht im Ergebnis 0,1% vom internen Bewertungsergebnis ab.

Der Immobilienbestand von Deutsche Wohnen wurde zusätzlich durch den unabhängigen Gutachter Jones Lang LaSalle SE bewertet. Der aus diesem externen Gutachten resultierende Marktwert weicht im Ergebnis 0,6% vom internen Bewertungsansatz ab.

Für das Portfolio in Schweden erfolgte eine Übernahme des Ergebnisses des externen Gutachters Savills Sweden AB. Die Verkehrswerte für das schwedische Portfolio wurden ebenfalls anhand eines DCF-Verfahrens ermittelt, das grundsätzlich vergleichbar mit dem zuvor beschriebenen Verfahren von Vonovia ist, jedoch den Besonderheiten des schwedischen Immobilienmarkts Rechnung trägt. Dies sind z. B. die Abbildung der erwirtschafteten Inklusivmieten (u. a. inklusive Kosten für Heizung und Wasser) und explizite Berücksichtigung der beispielsweise in Deutschland als Nebenkosten abgerechneten Aufwände als Betreiberkosten auf Eigentümerseite.

Die Projektentwicklungen von Deutsche Wohnen wurden zum Stichtag 30. September 2021 durch Jones Lang LaSalle SE mittels der Residualwertmethode bewertet. Diese Werte wurden im Rahmen der noch vorläufigen Purchase Price Allocation geprüft und übernommen und auf den aktuellen Bilanzstichtag fortgeschrieben.

Für das Portfolio der Pflegeeinrichtungen von Deutsche Wohnen zum Stichtag 31. Dezember 2021 erfolgte eine Übernahme des Ergebnisses des externen Gutachters W&P Immobilienberatung GmbH.

Die vertraglich fixierte Vergütung für die Bewertungsgutachten ist unabhängig vom Bewertungsergebnis.

Der Immobilienbestand von Vonovia findet sich in den Bilanzpositionen Investment Properties, Sachanlagen (selbst genutzte Immobilien), Immobilienvorräte, Vertragsvermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte. Der Verkehrswert des Portfolios mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen, Projektentwicklungen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 31. Dezember 2021 auf 97.845,3 Mio. € (31.12.2020: 58.910,7 Mio. €). Dies entspricht für die bebauten Grundstücke Vonovia exklusive Deutsche Wohnen einer Nettoanfangsrendite in Höhe von 2,6% (Gesamtbestand inklusive Schweden und Österreich; 31.12.2020: 2,9%). Für Deutschland Vonovia exklusive Deutsche Wohnen resultiert daraus für den Bestand ein Ist-Mieten-Multiplikator von 28,0 (31.12.2020: 25,4) und ein Marktwert pro m<sup>2</sup> in Höhe von 2.401 € (31.12.2020: 2.099 €). Ist-Mieten-Multiplikator und Marktwert liegen für den Bestand Österreich bei 26,5 und 1.674 € pro m<sup>2</sup> (31.12.2020: 25,5 und 1.570 € pro m<sup>2</sup>), für Schweden bei 20,6 und 2.475 € pro m<sup>2</sup> (31.12.2020: 17,4 und 2.090 € pro m<sup>2</sup>).

Für die bebauten Grundstücke im Teilportfolio der Bestandsobjekte von Deutsche Wohnen beträgt die Nettoanfangsrendite 2,1%, was einem Marktwert von 2.894 €/qm und einem Ist-Mieten-Multiplikator von 33,5 entspricht.

Das im Berliner Abgeordnetenhaus beschlossene Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin wurde am 15. April 2021 durch das Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig und damit nichtig erklärt. Die in der Folge bis zum 31. Dezember 2021 beobachtbare Entwicklung in Berlin ist in die Jahresendbewertung 2021 eingeflossen.

Die wesentlichen Bewertungsparameter der Investment Properties (Level 3) im Immobilienportfolio stellen sich zum 31. Dezember 2021 nach regionalen Märkten bzw. gesondert für das Portfolio von Deutsche Wohnen wie folgt dar:

| Regionalmarkt                        | Bewertungsergebnisse*              |  |   |  |
|--------------------------------------|------------------------------------|--|---|--|
|                                      | Verkehrswert<br>Gesamt (in Mio. €) | davon<br>zum Verkauf gehalten<br>Immobilien<br>(in Mio. €) | davon<br>selbst genutzte<br>Immobilien<br>(in Mio. €) | davon<br>Investment<br>Properties<br>(in Mio. €) |
| <b>31.12.2021</b>                    |                                    |  |   |  |
| Berlin                               | 8.964,6                            | 817,4  | 6,4   | 8.140,8  |
| Rhein-Main-Gebiet                    | 5.605,9                            | 17,6   | 10,2  | 5.578,1  |
| Südliches Ruhrgebiet                 | 5.267,0                            | 9,7  | 9,5   | 5.247,9  |
| Rheinland                            | 4.963,1                            | 152,3  | 5,7   | 4.805,1  |
| Dresden                              | 4.656,1                            | 0,4  | 7,6   | 4.648,1  |
| Hamburg                              | 3.611,8                            | 3,3  | 4,5   | 3.604,1  |
| Kiel                                 | 3.005,5                            | 1,5  | 5,1   | 2.998,8  |
| München                              | 2.742,7                            | 7,9  | 6,3   | 2.728,5  |
| Stuttgart                            | 2.551,9                            | 3,2  | 2,1   | 2.546,6  |
| Hannover                             | 2.392,3                            | 3,1  | 2,6   | 2.386,6  |
| Nördliches Ruhrgebiet                | 2.179,9                            | 8,1  | 7,0   | 2.164,8  |
| Bremen                               | 1.484,2                            | 0,5  | 2,5   | 1.481,3  |
| Leipzig                              | 1.229,6                            | 8,9  | 1,4   | 1.219,3  |
| Westfalen                            | 1.173,3                            | 0,9  | 2,0   | 1.170,4  |
| Freiburg                             | 788,7                              | 0,9  | 1,5   | 786,3  |
| Sonstige strategische Standorte      | 3.611,2                            | 3,5  | 6,1   | 3.601,6  |
| <b>Gesamt strategische Standorte</b> | <b>54.227,8</b>                    | <b>1.039,2</b>   | <b>80,5</b>   | <b>53.108,3</b>                                  |
| Non-Strategic Standorte              | 236,6                              | 16,4   | -   | 220,2  |
| <b>Vonovia Deutschland</b>           | <b>54.464,5</b>                    | <b>1.055,7</b>   | <b>80,5</b>   | <b>53.328,3</b>                                  |
| Vonovia Schweden**                   | 7.386,0                            | -  | -   | 7.386,0  |
| Vonovia Österreich**                 | 2.932,5                            | 9,7  | 50,0  | 2.872,8  |
| Deutsche Wohnen                      | 27.628,7                           | 1.633,3  | -   | 25.995,4   |

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 5.433,6 Mio. € für Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 4.141,1 Mio. € Investment Properties. In der Bilanzposition Investment Properties ist darüber hinaus der Barwert i. Z. m. Auszahlungen für Nutzungsrechte i. H. v. 376,5 Mio. € enthalten.

\*\* Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter. Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten werden nicht gesondert ausgewiesen.

**Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)**

|  | Verwaltungskosten<br>Wohnen (in € pro<br>Mieteinheit/Jahr) | Instandhaltungs-<br>kosten Wohnen<br>(in €/m <sup>2</sup> pro Jahr) | Marktmiete<br>Wohnen<br>(in €/m <sup>2</sup> pro Monat) | Markt-<br>mietsteigerung<br>Wohnen | Stabilisierte<br>Leerstandsquote<br>Wohnen | Diskontierungs-<br>zinssatz<br>Gesamt | Kapitalisierungs-<br>zinssatz<br>Gesamt |
|--|--|---|---|------------------------------------|--|---------------------------------------|---|
|  | 265  | 14,12   | 8,08  | 1,8%                               | 1,0%                                       | 4,1%                                  | 2,3%                                    |
|  | 286  | 14,03   | 9,67  | 1,8%                               | 1,1%                                       | 4,3%                                  | 2,6%                                    |
|  | 279  | 12,78   | 7,27  | 1,5%                               | 2,6%                                       | 4,3%                                  | 3,0%                                    |
|  | 283  | 13,73   | 8,52  | 1,6%                               | 1,8%                                       | 4,5%                                  | 2,9%                                    |
|  | 251  | 14,03   | 6,74  | 1,6%                               | 2,4%                                       | 4,4%                                  | 2,9%                                    |
|  | 271  | 14,49   | 8,78  | 1,6%                               | 1,3%                                       | 4,1%                                  | 2,7%                                    |
|  | 273  | 14,93   | 7,75  | 1,6%                               | 1,6%                                       | 4,5%                                  | 3,0%                                    |
|  | 275  | 14,14   | 12,03   | 1,9%                               | 0,6%                                       | 4,4%                                  | 2,6%                                    |
|  | 286  | 14,73   | 9,50  | 1,8%                               | 1,2%                                       | 4,5%                                  | 2,9%                                    |
|  | 273  | 14,06   | 7,77  | 1,6%                               | 2,0%                                       | 4,3%                                  | 2,9%                                    |
|  | 281  | 13,29   | 6,56  | 1,1%                               | 3,3%                                       | 4,6%                                  | 3,7%                                    |
|  | 278  | 13,32   | 7,21  | 1,6%                               | 2,1%                                       | 4,4%                                  | 3,0%                                    |
|  | 265  | 14,93   | 6,88  | 1,6%                               | 2,7%                                       | 4,3%                                  | 2,9%                                    |
|  | 277  | 13,32   | 7,48  | 1,5%                               | 2,0%                                       | 4,6%                                  | 3,3%                                    |
|  | 282  | 15,45   | 8,84  | 1,6%                               | 0,9%                                       | 4,2%                                  | 2,7%                                    |
|  | 282  | 14,26   | 7,89  | 1,5%                               | 2,3%                                       | 4,6%                                  | 3,2%                                    |
|  | <b>274</b>   | <b>13,94</b>  | <b>8,00</b>   | <b>1,6%</b>                        | <b>1,9%</b>                                | <b>4,4%</b>                           | <b>2,8%</b>                             |
|  | 314  | 15,05   | 7,67  | 1,5%                               | 2,8%                                       | 4,6%                                  | 3,2%                                    |
|  | <b>274</b>   | <b>13,95</b>  | <b>7,99</b>   | <b>1,6%</b>                        | <b>1,9%</b>                                | <b>4,4%</b>                           | <b>2,8%</b>                             |
|  | n. a.  | n. a.   | 10,59   | 2,0%                               | 0,8%                                       | 5,3%                                  | 3,2%                                    |
|  | n. a.  | 19,72   | 5,80  | 1,7%                               | 2,4%                                       | 5,2%                                  | n. a.                                   |
|  | 299  | 13,49   | 9,31  | 1,3%                               | 1,4%                                       | 4,0%                                  | 2,8%                                    |

| Regionalmarkt                        | Bewertungsergebnisse*              |   |   |  |
|--------------------------------------|------------------------------------|---|---|--|
|                                      | Verkehrswert<br>Gesamt (in Mio. €) | davon<br>zum Verkauf gehal-<br>tene Immobilien<br>(in Mio. €) | davon<br>selbst genutzte<br>Immobilien<br>(in Mio. €) | davon<br>Investment<br>Properties<br>(in Mio. €) |
| <b>31.12.2020</b>                    |                                    |   |   |  |
| Berlin                               | 7.815,5                            | 2,4   | 7,9   | 7.805,1  |
| Rhein-Main-Gebiet                    | 4.934,0                            | 22,2  | 6,7   | 4.905,2  |
| Südliches Ruhrgebiet                 | 4.483,3                            | 28,3  | 8,6   | 4.446,5  |
| Rheinland                            | 4.213,1                            | 20,0  | 7,0   | 4.186,1  |
| Dresden                              | 4.044,5                            | 6,4   | 6,5   | 4.031,6  |
| Hamburg                              | 3.087,2                            | 6,7   | 3,8   | 3.076,7  |
| Kiel                                 | 2.535,7                            | 1,4   | 3,4   | 2.531,0  |
| München                              | 2.496,3                            | 5,1   | 4,4   | 2.486,8  |
| Stuttgart                            | 2.319,9                            | 6,4   | 2,1   | 2.311,4  |
| Hannover                             | 2.053,6                            | 0,9   | 2,3   | 2.050,4  |
| Nördliches Ruhrgebiet                | 1.893,8                            | 8,9   | 6,2   | 1.878,7  |
| Bremen                               | 1.318,3                            | 1,1   | 2,0   | 1.315,2  |
| Leipzig                              | 1.054,8                            | 10,3  | 1,2   | 1.043,4  |
| Westfalen                            | 1.028,7                            | 3,7   | 1,8   | 1.023,2  |
| Freiburg                             | 696,8                              | 0,2   | 2,0   | 694,5  |
| Sonstige strategische Standorte      | 3.198,2                            | 6,1   | 5,0   | 3.187,0  |
| <b>Gesamt strategische Standorte</b> | <b>47.173,7</b>                    | <b>130,1</b>  | <b>70,9</b>   | <b>46.972,8</b>                                  |
| Non-Strategic Standorte              | 609,2                              | 12,9  | 1,1   | 595,2  |
| <b>Vonovia Deutschland</b>           | <b>47.782,8</b>                    | <b>142,9</b>  | <b>72,0</b>   | <b>47.567,9</b>                                  |
| Vonovia Schweden**                   | 6.219,4                            | -   | -   | 6.219,4  |
| Vonovia Österreich**                 | 2.832,2                            | 17,5  | 50,2  | 2.764,5  |

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 2.076,3 Mio. € für Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 1.221,1 Mio. € Investment Properties. In der Bilanzposition Investment Properties ist darüber hinaus der Barwert i. Z. m. Auszahlungen für Nutzungsrechte i. H. v. 298,9 Mio. € enthalten.

\*\* Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter. Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten werden nicht gesondert ausgewiesen.

Der Ansatz der Inflationsrate im Bewertungsverfahren beträgt 1,6 % (inkl. Schweden). Für das österreichische Portfolio wurde für 52,0 % des Bestands ein Verkaufsszenario mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 2.282 € pro m<sup>2</sup> angenommen. Für die Bewertung des Teilportfolios der Bestandsobjekte von Deutsche Wohnen beträgt die Inflationsrate 1,5%.

Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties belief sich im Geschäftsjahr 2021 auf 7.393,8 Mio. € (31.12.2020: 3.719,8 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 kompen-



### Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)

| Verwaltungskosten<br>Wohnen (in € pro<br>Mieteinheit/Jahr) | Instandhaltungs-<br>kosten Wohnen<br>(in €/m <sup>2</sup> pro Jahr) | Marktmiete<br>Wohnen<br>(in €/m <sup>2</sup> pro Monat) | Markt-<br>mietsteigerung<br>Wohnen | Stabilisierte<br>Leerstandsquote<br>Wohnen | Diskontierungs-<br>zinssatz<br>Gesamt | Kapitalisierungs-<br>zinssatz<br>Gesamt |
|--|---|---|------------------------------------|--|---------------------------------------|---|
| 261  | 14,00   | 7,88  | 1,8%                               | 1,1%                                       | 3,9%                                  | 2,1%                                    |
| 282  | 13,97   | 9,33  | 1,8%                               | 1,1%                                       | 4,6%                                  | 2,9%                                    |
| 276  | 12,69   | 7,00  | 1,5%                               | 2,6%                                       | 4,8%                                  | 3,5%                                    |
| 280  | 13,71   | 8,22  | 1,7%                               | 1,9%                                       | 4,9%                                  | 3,3%                                    |
| 247  | 14,08   | 6,74  | 1,7%                               | 2,2%                                       | 4,8%                                  | 3,3%                                    |
| 267  | 14,36   | 8,46  | 1,6%                               | 1,3%                                       | 4,5%                                  | 3,1%                                    |
| 268  | 14,67   | 7,42  | 1,7%                               | 1,7%                                       | 4,9%                                  | 3,4%                                    |
| 271  | 13,97   | 11,41   | 1,9%                               | 0,6%                                       | 4,4%                                  | 2,7%                                    |
| 282  | 14,61   | 9,20  | 1,8%                               | 1,2%                                       | 4,7%                                  | 3,1%                                    |
| 269  | 14,00   | 7,45  | 1,7%                               | 2,1%                                       | 4,8%                                  | 3,3%                                    |
| 278  | 13,22   | 6,43  | 1,3%                               | 3,3%                                       | 5,2%                                  | 4,2%                                    |
| 274  | 13,27   | 6,94  | 1,8%                               | 2,1%                                       | 4,8%                                  | 3,2%                                    |
| 262  | 14,87   | 6,70  | 1,7%                               | 2,9%                                       | 4,9%                                  | 3,3%                                    |
| 273  | 13,17   | 7,25  | 1,5%                               | 2,0%                                       | 4,9%                                  | 3,6%                                    |
| 278  | 15,22   | 8,35  | 1,7%                               | 1,0%                                       | 4,5%                                  | 2,9%                                    |
| 278  | 14,09   | 7,64  | 1,6%                               | 2,3%                                       | 4,9%                                  | 3,5%                                    |
| <b>270</b>   | <b>13,85</b>  | <b>7,74</b>   | <b>1,7%</b>                        | <b>1,9%</b>                                | <b>4,7%</b>                           | <b>3,1%</b>                             |
| 274  | 14,72   | 7,58  | 1,6%                               | 2,7%                                       | 4,8%                                  | 3,2%                                    |
| <b>270</b>   | <b>13,86</b>  | <b>7,74</b>   | <b>1,7%</b>                        | <b>1,9%</b>                                | <b>4,7%</b>                           | <b>3,1%</b>                             |
| n. a.  | n. a.   | 10,46   | 2,0%                               | 0,9%                                       | 5,3%                                  | 3,7%                                    |
| n. a.  | 19,43   | 5,61  | 1,4%                               | 2,4%                                       | 5,4%                                  | n. a.                                   |

siert, kommt es nicht zwingend zu Änderungen des Markt-  
mietniveaus.

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.

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<br>Wohnen                 | Instandhaltungskosten<br>Wohnen | Kostensteigerung/Inflation |
| Regionalmarkt                        | -10%/10%                                    | -10%/10%                        | -0,5 %/+0,5 %-Punkte       |
| <b>31.12.2021</b>                    |   |                                 |                            |
| Berlin                               | 0,5/-0,5                                    | 1,6/-1,6                        | 5,5/-5,5                   |
| Rhein-Main-Gebiet                    | 0,4/-0,4                                    | 1,3/-1,3                        | 3,5/-3,6                   |
| Südliches Ruhrgebiet                 | 0,7/-0,7                                    | 2,0/-2,0                        | 5,1/-5,1                   |
| Rheinland                            | 0,5/-0,5                                    | 1,6/-1,6                        | 4,0/-4,1                   |
| Dresden                              | 0,7/-0,7                                    | 2,1/-2,1                        | 5,4/-5,4                   |
| Hamburg                              | 0,5/-0,5                                    | 1,7/-1,7                        | 4,5/-4,6                   |
| Kiel                                 | 0,7/-0,7                                    | 2,0/-2,0                        | 4,8/-4,9                   |
| München                              | 0,3/-0,3                                    | 1,1/-1,1                        | 3,4/-3,5                   |
| Stuttgart                            | 0,5/-0,5                                    | 1,4/-1,4                        | 3,4/-3,6                   |
| Hannover                             | 0,6/-0,6                                    | 1,9/-1,9                        | 4,7/-4,7                   |
| Nördliches Ruhrgebiet                | 1,0/-1,0                                    | 2,7/-2,7                        | 5,3/-5,3                   |
| Bremen                               | 0,7/-0,7                                    | 2,0/-2,0                        | 5,4/-5,4                   |
| Leipzig                              | 0,7/-0,7                                    | 2,3/-2,3                        | 5,8/-5,8                   |
| Westfalen                            | 0,7/-0,7                                    | 2,0/-2,0                        | 4,6/-4,7                   |
| Freiburg                             | 0,5/-0,5                                    | 1,7/-1,7                        | 4,1/-4,3                   |
| Sonstige strategische Standorte      | 0,6/-0,6                                    | 1,9/-1,9                        | 4,2/-4,3                   |
| <b>Gesamt strategische Standorte</b> | <b>0,6/-0,6</b>                             | <b>1,8/-1,8</b>                 | <b>4,6/-4,7</b>            |
| Non-Strategic Standorte              | 0,6/-0,6                                    | 2,0/-2,0                        | 4,4/-4,5                   |
| <b>Vonovia Deutschland</b>           | <b>0,6/-0,6</b>                             | <b>1,8/-1,8</b>                 | <b>4,6/-4,7</b>            |
| Vonovia Schweden*                    | n. a.                                       | n. a.                           | 1,3/-1,3                   |
| Vonovia Österreich*                  | n. a.                                       | 0,3/-0,3                        | 0,4/-0,5                   |
| Deutsche Wohnen                      | 0,6/-0,6                                    | 1,3/-1,3                        | 4,0/-4,0                   |

\* Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter. Die Verwaltungs- sowie Instandhaltungskosten werden nicht gesondert ausgewiesen.

Wertänderung in % bei geänderten Parametern

|  | Marktmiete<br>Wohnen | Markt-<br>mietsteigerung<br>Wohnen | Stabilisierte Leerstandsquote<br>Wohnen | Diskontierungs- und<br>Kapitalisierungszins<br>Gesamt |
|--|----------------------|------------------------------------|---|---|
|  | -2%/+2%              | -0,2%/+0,2%-Punkte                 | -1%/+1%-Punkte                          | -0,25%/+0,25%-Punkte                                  |
|  | -2,4/2,4             | -10,0/12,4                         | 1,4/-1,7                                | 12,7/-10,2  |
|  | -2,3/2,3             | -8,2/9,7                           | 1,0/-1,5                                | 10,5/-8,6   |
|  | -2,5/2,5             | -8,1/9,5                           | 1,9/-1,8                                | 9,3/-7,8  |
|  | -2,4/2,3             | -7,9/9,2                           | 1,6/-1,7                                | 9,6/-8,1  |
|  | -2,5/2,5             | -8,3/9,8                           | 1,8/-1,8                                | 9,8/-8,2  |
|  | -2,4/2,3             | -8,7/10,5                          | 1,2/-1,6                                | 11,0/-8,9   |
|  | -2,4/2,4             | -7,9/9,3                           | 1,8/-1,8                                | 9,2/-7,8  |
|  | -2,1/2,1             | -8,4/10,1                          | 0,7/-1,4                                | 11,3/-9,3   |
|  | -2,3/2,3             | -7,8/9,0                           | 1,3/-1,6                                | 9,6/-8,1  |
|  | -2,4/2,4             | -8,1/9,5                           | 1,7/-1,7                                | 9,6/-8,1  |
|  | -2,6/2,6             | -7,1/8,1                           | 2,1/-2,1                                | 7,5/-6,5  |
|  | -2,4/2,4             | -8,3/9,8                           | 1,8/-1,8                                | 9,7/-8,1  |
|  | -2,5/2,5             | -8,5/10,1                          | 1,8/-1,8                                | 9,9/-8,3  |
|  | -2,4/2,3             | -7,5/8,8                           | 1,7/-1,8                                | 8,6/-7,3  |
|  | -2,4/2,3             | -8,4/9,9                           | 1,1/-1,6                                | 10,2/-8,5   |
|  | -2,4/2,4             | -7,4/8,7                           | 1,7/-1,7                                | 8,7/-7,4  |
|  | <b>-2,4/2,4</b>      | <b>-8,3/9,9</b>                    | <b>1,5/-1,7</b>                         | <b>10,2/-8,4</b>                                      |
|  | -2,3/2,3             | -7,2/8,4                           | 1,6/-1,7                                | 9,0/-7,6  |
|  | <b>-2,4/2,4</b>      | <b>-8,3/9,9</b>                    | <b>1,5/-1,7</b>                         | <b>10,2/-8,4</b>                                      |
|  | -3,0/3,0             | -1,3/1,3                           | 0,8/-1,3                                | 7,8/-6,8  |
|  | -0,4/0,4             | -1,0/1,1                           | 0,9/-0,9                                | 4,9/-4,4  |
|  | -1,3/1,3             | -7,0/8,2                           | 1,2/-1,6                                | 10,3/-8,5   |

|                                      | Wertänderung in % bei geänderten Parametern |                                 |                            |
|--------------------------------------|---|---------------------------------|----------------------------|
|                                      | Verwaltungskosten<br>Wohnen                 | Instandhaltungskosten<br>Wohnen | Kostensteigerung/Inflation |
| Regionalmarkt                        | -10%/10 %                                   | -10%/10 %                       | -0,5%/+0,5 %-Punkte        |
| <b>31.12.2020</b>                    |   |                                 |                            |
| Berlin                               | 0,6/-0,6                                    | 1,9/-1,9                        | 7,2/-7,1                   |
| Rhein-Main-Gebiet                    | 0,4/-0,4                                    | 1,3/-1,3                        | 3,2/-3,4                   |
| Rheinland                            | 0,5/-0,5                                    | 1,6/-1,6                        | 3,7/-3,8                   |
| Südliches Ruhrgebiet                 | 0,8/-0,8                                    | 2,1/-2,1                        | 4,6/-4,7                   |
| Dresden                              | 0,7/-0,7                                    | 2,1/-2,1                        | 4,7/-4,8                   |
| Hamburg                              | 0,5/-0,5                                    | 1,7/-1,7                        | 4,0/-4,2                   |
| München                              | 0,3/-0,3                                    | 1,1/-1,1                        | 3,5/-3,6                   |
| Stuttgart                            | 0,5/-0,5                                    | 1,5/-1,5                        | 3,3/-3,5                   |
| Kiel                                 | 0,7/-0,7                                    | 2,1/-2,1                        | 4,3/-4,4                   |
| Hannover                             | 0,6/-0,6                                    | 1,9/-1,9                        | 4,2/-4,3                   |
| Nördliches Ruhrgebiet                | 0,9/-0,9                                    | 2,6/-2,6                        | 4,6/-4,7                   |
| Bremen                               | 0,7/-0,7                                    | 2,0/-2,0                        | 5,0/-5,1                   |
| Leipzig                              | 0,7/-0,7                                    | 2,2/-2,2                        | 5,0/-5,0                   |
| Westfalen                            | 0,7/-0,7                                    | 2,1/-2,1                        | 4,2/-4,3                   |
| Freiburg                             | 0,5/-0,5                                    | 1,7/-1,7                        | 4,0/-4,1                   |
| Sonstige strategische Standorte      | 0,6/-0,6                                    | 1,9/-1,9                        | 3,9/-4,0                   |
| <b>Gesamt strategische Standorte</b> | <b>0,6/-0,6</b>                             | <b>1,8/-1,8</b>                 | <b>4,6/-4,7</b>            |
| Non-Strategic Standorte              | 0,7/-0,7                                    | 2,4/-2,3                        | 6,5/-6,4                   |
| <b>Vonovia Deutschland</b>           | <b>0,6/-0,6</b>                             | <b>1,8/-1,8</b>                 | <b>4,6/-4,7</b>            |
| Vonovia Schweden*                    | n. a.                                       | n. a.                           | 1,4/-1,4                   |
| Vonovia Österreich*                  | n. a.                                       | 0,3/-0,3                        | 0,3/-0,4                   |

\* Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter. Die Verwaltungs- sowie Instandhaltungskosten werden nicht gesondert ausgewiesen.

### 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 die ihre Fähigkeit, Teile ihres Portfolios frei zu veräußern, Mieten für bestimmte Einheiten zu erhöhen bzw. bestehende Mietverträge zu kündigen, eingeschränkt wird und die im Falle eines Verstoßes teilweise zu erheblichen Vertragsstrafen führen können. Darüber hinaus wurde bei bestimmten Teilen des Portfolios im Zuge des Erwerbs und der Finanzierung zudem die Verpflichtung eingegangen, pro Quadratmeter einen bestimmten Durchschnittsbetrag für Instandhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen aufzuwenden.

Diese Verpflichtungen verlieren nach einer bestimmten Zeit oft vollständig oder teilweise ihre Gültigkeit. Zum 31. Dezember 2021 unterlagen rund 108.000 Wohneinheiten von Vonovia einer oder mehreren vertraglichen Beschränkungen sowie anderen Verpflichtungen.

> **Verkaufsbeschränkungen:** Zum 31. Dezember 2021 unterlagen ca. 67.000 Wohneinheiten Verkaufsbeschränkungen (außer Belegungsrechten). Von diesen Einheiten dürfen ca. 18.000 vor einem bestimmten Datum nicht frei verkauft werden. Solche Verkaufsbeschränkungen beinhalten ein vollständiges oder teilweises Verbot des Verkaufs von Wohneinheiten und Bestimmungen, die die Zustimmung bestimmter Beauftragter des ursprünglichen Verkäufers vor einem Verkauf erfordern.

Wertänderung in % bei geänderten Parametern

| Marktmiete<br>Wohnen | Marktmietsteigerung<br>Wohnen | Stabilisierte Leerstandsquote<br>Wohnen | Diskontierungs- und<br>Kapitalisierungszins<br>Gesamt |
|----------------------|-------------------------------|---|---|
| -2%/+2%              | -0,2%/+0,2%-Punkte            | -1%/+1%-Punkte                          | -0,25%/+0,25%-Punkte                                  |
| -2,2/2,2             | -10,1/13,1                    | 1,5/-1,7                                | 14,3/-11,1  |
| -2,3/2,3             | -7,4/8,7                      | 1,0/-1,5                                | 9,3/-7,8  |
| -2,3/2,3             | -7,1/8,3                      | 1,6/-1,6                                | 8,6/-7,4  |
| -2,4/2,5             | -7,2/8,4                      | 1,9/-1,9                                | 8,1/-7,0  |
| -2,5/2,5             | -7,4/8,5                      | 1,8/-1,8                                | 8,5/-7,3  |
| -2,3/2,3             | -7,7/9,1                      | 1,2/-1,6                                | 9,4/-7,9  |
| -2,1/2,1             | -8,2/9,8                      | 0,7/-1,5                                | 10,9/-8,9   |
| -2,3/2,3             | -7,3/8,6                      | 1,3/-1,5                                | 9,0/-7,6  |
| -2,4/2,3             | -7,1/8,2                      | 1,8/-1,8                                | 8,1/-7,0  |
| -2,4/2,4             | -7,2/8,4                      | 1,7/-1,7                                | 8,5/-7,2  |
| -2,6/2,6             | -6,3/7,1                      | 2,0/-2,0                                | 6,5/-5,8  |
| -2,4/2,4             | -7,7/9,0                      | 1,8/-1,8                                | 8,9/-7,6  |
| -2,4/2,5             | -7,4/8,6                      | 1,8/-1,8                                | 8,5/-7,2  |
| -2,3/2,3             | -6,8/7,8                      | 1,7/-1,8                                | 7,7/-6,7  |
| -2,4/2,4             | -8,0/9,4                      | 1,2/-1,6                                | 9,7/-8,1  |
| -2,4/2,4             | -6,9/7,9                      | 1,6/-1,7                                | 7,9/-6,8  |
| <b>-2,3/2,3</b>      | <b>-7,8/9,3</b>               | <b>1,5/-1,7</b>                         | <b>9,6/-8,0</b>                                       |
| -2,5/2,5             | -8,5/10,2                     | 1,9/-1,9                                | 10,8/-9,0   |
| <b>-2,3/2,3</b>      | <b>-7,8/9,3</b>               | <b>1,5/-1,7</b>                         | <b>9,6/-8,0</b>                                       |
| -3,0/3,0             | -1,3/1,3                      | 0,8/-1,2                                | 7,5/-6,5  |
| -0,3/0,3             | -0,9/1,0                      | 0,9/-0,9                                | 4,7/-4,3  |

> **Vorkaufsrechte zu Vorzugsbedingungen:** Etwa 6.000 Wohneinheiten aus dem Teilportfolio „Recurring Sales“ dürfen nur verkauft werden, wenn den Mietern Vorkaufsrechte zu Vorzugsbedingungen gewährt werden. Das bedeutet, dass Vonovia verpflichtet ist, solchen Mietern die Wohneinheiten zu einem Preis anzubieten, der bis zu 15 % unter dem Preis liegt, der erzielbar wäre, würden die fraglichen Wohneinheiten an Dritte verkauft.

> **Beschränkungen der Kündigung von Mietverträgen:** Beschränkungen der Beendigung von Mietverträgen betreffen rund 96.000 Wohneinheiten. Diese Beschränkungen umfassen die Kündigung wegen Eigenbedarfs und wegen angemessener wirtschaftlicher Verwertung. Teilweise ist auch ein lebenslanger Kündigungsschutz vorgesehen.

> **Aufwendungen für Mindestinstandhaltung und Beschränkungen von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen:** Durch den zeitlichen Auslauf einer Mindestinstandhaltungsverpflichtung sowie die Übererfüllung einer weiteren unterliegen keine Wohnungen mehr einer Mindestinstandhaltungsverpflichtung. Die durchschnittlich jährlich aufzuwendenden Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung reduzieren sich folglich auf 0,00 € pro m<sup>2</sup>. Rund 52.000 Wohneinheiten sind von Beschränkungen im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen betroffen, die eine Veränderung der sozioökonomischen Zusammensetzung der Mieterstruktur verhindern sollen (Beschränkung sogenannter Luxusmodernisierungen). Von den Beschränkungen zur Verhinderung sogenannter Luxusmodernisierungen sind einige dauerhaft vereinbart.

> **Beschränkungen von Mieterhöhungen:** Beschränkungen von Mieterhöhungen (einschließlich Vorschriften zur Einholung von Zustimmung zu sogenannten Luxusmodernisierungen) betreffen etwa 44.000 Wohneinheiten. Diese Beschränkungen können Vonovia daran hindern, die aus den betroffenen Einheiten potenziell erzielbaren Mieten tatsächlich zu realisieren.

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.

Aus strukturierten Finanzierungen bestehen für Vonovia grundsätzliche Restriktionen hinsichtlich der Mittelverwendung von Liquiditätsüberschüssen aus der Veräußerung von Immobilien, insbesondere in der Form von verpflichtenden Mindesttilgungen. Zahlungsmittelüberschüsse aus der Immobilienbewirtschaftung unterliegen ebenfalls in gewissem Rahmen Verfügungsregelungen.

Alle vertraglichen Verpflichtungen, welche einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung haben, wurden entsprechend berücksichtigt.

## 29 Finanzielle Vermögenswerte

| in Mio. €   | 31.12.2020   |             | 31.12.2021     |                |
|---|--------------|-------------|----------------|----------------|
|   | langfristig  | kurzfristig | langfristig    | kurzfristig    |
| Nicht konsolidierte verbundene Unternehmen                          | 1,5          | -           | 2,4            | -              |
| Übrige Beteiligungen  | 309,7        | -           | 374,6          | -              |
| Ausleihungen an übrige Beteiligungen                                | 33,3         | -           | 33,2           | -              |
| Wertpapiere   | 4,9          | -           | 5,2            | -              |
| Sonstige Ausleihungen   | 11,3         | -           | 511,8          | 563,1          |
| Forderungen aus Finanzierungsleasing                                | -            | -           | 23,7           | -              |
| Sonstige kurzfristige finanzielle Forderungen aus dem Finanzverkehr | -            | -           | -              | 499,6          |
| Derivate  | 22,4         | 0,4         | 65,8           | 0,6            |
|   | <b>383,1</b> | <b>0,4</b>  | <b>1.016,7</b> | <b>1.063,3</b> |

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Finanzielle Vermögenswerte** werden zu dem Zeitpunkt in der Bilanz angesetzt, zu dem Vonovia Vertragspartei des Finanzinstruments wird. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die vertraglichen Rechte auf die Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder der finanzielle Vermögenswert übertragen wird und Vonovia weder eine Verfügungsmacht noch wesentliche mit dem Eigentum verbundene Risiken und Chancen zurückbehält.

Bei der **Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte** werden entsprechend IFRS 9 sowohl das Geschäftsmodell, in dessen Rahmen finanzielle Vermögenswerte gehalten werden, als auch die Eigenschaften der Cashflows der betreffenden Vermögenswerte berücksichtigt. Diese Kriterien entscheiden darüber, ob eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode oder zum beizulegenden Zeitwert erfolgt.

Bezüglich des Geschäftsmodellkriteriums sind alle Finanzinvestitionen bei Vonovia dem Modell „Halten“ gemäß IFRS 9.4.1.2(a) zuzuordnen. Bei Einstufung von Finanzinvestitionen als Eigenkapitalinstrumente hat Vonovia das unwiderrufliche Wahlrecht ausgeübt, spätere Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Gewinne und Verluste, die im sonstigen Ergebnis erfasst wurden, werden auch beim Abgang nicht aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert.

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte entsprechen zum Stichtag dem maximalen Ausfallrisiko.

Die übrigen Beteiligungen beinhalten in Höhe von 193,5 Mio. € (31.12.2020: 160,2 Mio. €) die Vesteda Residential Fund FGR, Amsterdam, und in Höhe von 109,7 Mio. € (31.12.2020: 110,7 Mio. €) die OPCCI JUNO, Paris.

Die noch nicht fälligen Ausleihungen an übrige Beteiligungen betreffen eine Ausleihung an den Immobilienfonds DB Immobilienfonds 11 Spree-Schlange von Quistorp KG.

Der Anstieg der sonstigen langfristigen Ausleihungen steht einerseits in Zusammenhang mit der Übernahme eines sogenannten Lombarddarlehens in Höhe von rd. 250 Mio. €, das bis zum 7. Oktober 2021 von einem Bankenkonsortium an die Aggregate Holdings S.A. begeben war und mit 26,6% der Anteile an der Adler-Group abgesichert ist.

Daneben hat Vonovia eine Call-Option über 13,3 % der Anteile an der Adler-Group S.A. und mit einer achtzehnmönatigen Laufzeit mit der Aggregate Holding abgeschlossen.

Da beide Transaktionen wirtschaftlich zusammenhängen und in Abhängigkeit zueinander stehen sind, diese als „linked transaction“ nach IFRS anzusehen.

Zum Zeitpunkt des Zugangs ergab sich für die Call-Option ein positiver beizulegender Zeitwert von 20,2 Mio. €. Der Marktwert des ausgegebenen Lombarddarlehens belief sich demzufolge auf 229,8 Mio. €.

Die Folgebewertung erfolgte gemäß dem Klassifizierungsmodell des IFRS 9 für die Call-Option erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert und für das Lombarddarlehen zu fortgeführten Anschaffungskosten. Mit dem „Business Model Test“ und dem „SPPI Test“ wurden die unter IFRS 9 erforderlichen Bedingungen für eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten des Darlehens hinreichend getestet und erfüllt.

Zum 31. Dezember 2021 resultiert aus der Folgebewertung für die Call-Option ein positives Zinsergebnis aus der Bewertung in Höhe von 6,1 Mio. €. Der positive Marktwert dieser Option wird in Höhe von 26,3 Mio. € unter den Derivaten ausgewiesen.

Für das Lombarddarlehen erfolgte aus dem Ansatz zu fortgeführten Anschaffung unter Anwendung der Effektivzinsmethode eine Amortisierung innerhalb des Zinsergebnisses in Höhe von 3,3 Mio. €. Darüber hinaus wurden gemäß IFRS 9.5.5 zum Bilanzstichtag die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste in Höhe von 15,9 Mio. € erfolgswirksam innerhalb der Wertminderungen aus finanziellen Vermögenswerten erfasst. Die zu erwartenden Kreditverluste wurden gemäß dem „general approach“ des IFRS 9 ermittelt. Da zum Stichtag kein signifikanter Anstieg des Kreditrisikos vorlag, wurden die Berechnungen auf Basis einer 12-Monats-Ausfallwahrscheinlichkeit analog IFRS 7.35M durchgeführt. Nachfolgend wird nach IFRS 9.5.7. zu jedem Reporting-Stichtag das Kriterium eines wesentlichen Anstiegs des Kreditrisikos neu überprüft. Zum Bilanzstichtag ergibt sich folglich ein Ansatz des Lombarddarlehens von 217,2 Mio. €.

Andererseits beinhalten die sonstigen langfristigen Ausleihungen in Höhe von 261,8 Mio. € Darlehensforderungen zu marktüblichen Konditionen gegenüber der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe.

Die sonstigen kurzfristigen Ausleihungen bestehen im Wesentlichen gegenüber der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe.

Für die Ausleihungen an die QUARTERBACK Immobilien Gruppe über insgesamt 806,5 Mio. € wurden die zu erwartenden Kreditverluste gemäß dem „general approach“ des IFRS 9 ermittelt. Diese Kreditverluste sind aufgrund ihrer Unwesentlichkeit bilanziell nicht erfasst worden.

Die Ausleihungen beinhalten grundsätzlich eine Risikokonzentration. Da zum Stichtag kein signifikanter Anstieg des Kreditrisikos vorlag, wurden die Berechnungen auf Basis einer 12 Monats Ausfallwahrscheinlichkeit analog IFRS 7.35M durchgeführt. Zum Bilanzstichtag ergibt sich folglich ein bilanzieller Ansatz dieser Ausleihungen in Höhe des Nominals.

Die Forderungen aus Finanzierungsleasing sind dem Konzern im Rahmen der Akquisition der Deutsche Wohnen zugegangen. Aus der Vermietung von bestimmten Breitbandkabelnetzen ergaben sich zum Bilanzstichtag Forderungen in Höhe von 23,7 Mio. € und ein Zinsertrag von 0,3 Mio. €. Die Fälligkeitsstruktur der Forderungen stellt sich wie folgt dar:

| in Mio. €  | 31.12.2020 | 31.12.2021  |
|--|------------|-------------|
| Nominaler Wert der ausstehenden Leasingzahlungen | -          | 28,2        |
| davon fällig innerhalb eines Jahres              | -          | -           |
| davon fällig zwischen ein und zwei Jahren        | -          | 3,5         |
| davon fällig zwischen zwei und drei Jahren       | -          | 3,6         |
| davon fällig zwischen drei und vier Jahren       | -          | 3,0         |
| davon fällig zwischen vier und fünf Jahren       | -          | 3,0         |
| davon fällig nach mehr als fünf Jahren           | -          | 15,1        |
| Zuzüglich nicht garantierter Restwerte           | -          | 0,2         |
| Abzüglich noch nicht realisierter Finanzerträge  | -          | -4,7        |
| <b>Barwert der ausstehenden Leasingzahlungen</b> | -          | <b>23,7</b> |

Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Forderungen aus dem Finanzverkehr enthalten Termingelder bzw. kurzfristige Finanzmittelanlagen in hochliquiden Geldmarktfonds, die eine Ursprungslaufzeit von mehr als drei Monaten aufweisen.

Neben der Call-Option werden unter den langfristigen Derivaten sowohl die positiven Marktwerte aus den Fremdwährungsswaps in Höhe von 35,2 Mio. € (31.12.2020: 18,4 Mio. €) als auch positive Marktwerte in Höhe von 4,3 Mio. € (31.12.2020: 4,0 Mio. €) aus anderen Zinsderivaten ausgewiesen. Aufgrund der hohen Prepayment Fees wurde zum Berichtszeitpunkt davon abgesehen, weiterhin eingebettete Derivate aus Kündigungsrechten von Darlehen auszuweisen. Der positive beizulegende Zeitwert des Vorjahres in Höhe von 3,6 Mio. € wurde entsprechend erfolgswirksam ausgebucht.

### 30 Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

Vonovia ist am Stichtag an 26 Gemeinschafts- und sieben assoziierten Unternehmen beteiligt (Vorjahr: fünf Gemeinschafts- und zwei assoziierte Unternehmen).

Vonovia hält 40 % an der nicht börsennotierten QUARTERBACK Immobilien AG (QBI) mit Geschäftssitz in Leipzig, die als assoziiertes Unternehmen klassifiziert wurde. Die QUARTERBACK Gruppe umfasst per 31. Dezember 2021 gemäß den IFRS-Finanzinformationen 133 vollkonsolidierte Tochtergesellschaften und 38 Finanzbeteiligungen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden. Die QBI mit ihren Tochtergesellschaften ist insbesondere in den Bereichen Entwicklung, Realisierung und Vermarktung von Projektimmobilien sowie in der Bewirtschaftung diverser Bestandsobjekte tätig.

Weiterhin ist Vonovia an elf nicht börsennotierten Finanzbeteiligungen der QBI mit Beteiligungsquoten zwischen jeweils 44 % bis 50 % (QUARTERBACK-Objektgesellschaften) beteiligt, die als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert wurden. Der Unternehmensgegenstand dieser Objektgesellschaften bzw. Holdings von Objektgesellschaften ist mittelbar oder unmittelbar das Projektimmobiliengeschäft.

Aufgrund des engen zeitlichen Bezugs des Erwerbszeitpunktes zum Aufstellungszeitpunkt konnte die Kaufpreisallokation zum Stichtag 30. September 2021 nur vorläufig vorgenommen werden.



Die nachstehende Tabelle fasst die Finanzinformationen der QBI und der QUARTERBACK-Objektgesellschaften zum 30. September 2021 und 31. Dezember 2021 zusammen. Die Tabelle zeigt auch eine Überleitung der zusammengefassten

Finanzinformationen auf den Buchwert des Anteils von Vonovia an der QBI und den zusammengefassten QUARTERBACK-Objektgesellschaften.

| in Mio. €   | 30. September 2021<br>QUARTERBACK<br>Immobilien AG | 30. September 2021<br>QUARTERBACK-<br>Objektgesellschaften | 31. Dezember 2021<br>QUARTERBACK<br>Immobilien AG | 31. Dezember 2021<br>QUARTERBACK-<br>Objektgesellschaften |
|---|--|--|---|---|
| Langfristige Vermögenswerte   | 705,3  | 227,4  | 774,3   | 234,3   |
| Kurzfristige Vermögenswerte   |  |  |   |   |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-<br>äquivalente   | 108,0  | 18,5   | 112,7   | 15,7  |
| Sonstige kurzfristige<br>Vermögenswerte   | 1.090,0  | 572,3  | 1.133,6   | 567,9   |
| Summe kurzfristige Vermögenswerte   | 1.198,0  | 590,8  | 1.246,3   | 583,6   |
| Langfristige Verbindlichkeiten  |  |  |   |   |
| Finanzielle Verbindlichkeiten<br>(ohne Verbindlichkeiten aus<br>Lieferung und Leistungen) | 264,6  | 87,5   | 353,7   | 83,0  |
| Sonstige Verbindlichkeiten  | 83,1   | 35,6   | 416,2   | 28,9  |
| Summe langfristige Verbindlichkeiten  | 347,7  | 123,1  | 769,9   | 111,9   |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten  |  |  |   |   |
| Finanzielle Verbindlichkeiten<br>(ohne Verbindlichkeiten aus<br>Lieferung und Leistungen) | 112,4  | 64,4   | 203,2   | 75,9  |
| Sonstige kurzfristige<br>Verbindlichkeiten  | 1.106,4  | 401,1  | 705,5   | 386,3   |
| Summe kurzfristige Verbindlichkeiten  | 1.218,8  | 465,5  | 908,7   | 462,2   |
| Nicht beherrschende Anteile   | 38,0   | 10,7   | 40,9  | 11,9  |
| <b>Nettovermögen (100%)</b>   | <b>298,8</b>                                       | <b>218,9</b>   | <b>301,1</b>                                      | <b>231,9</b>  |
| Anteil des Konzerns in %  | 40 %   | 44 % bis 50 %  | 40 %  | 44 % bis 50 %   |
| Anteil des Konzerns am Reinvermögen   | 119,5  | 103,1  | 120,4   | 108,8   |
| Konzernanpassungen  | 1,2  | -4,6   | -1,6  | -4,6  |
| Geschäfts- oder Firmenwert  | 252,3  | -  | 252,3   | -   |
| <b>Buchwert der Unternehmensanteile</b>   | <b>373,0</b>                                       | <b>98,5</b>  | <b>371,0</b>                                      | <b>104,2</b>  |
| Nettumsatzerlöse  | -  | -  | 891,6   | 85,2  |
| Zinserträge   | -  | -  | 4,3   | 9,1   |
| Abschreibungen und Wertminderungen  | -  | -  | -3,0  | -0,2  |
| Zinsaufwendungen  | -  | -  | -48,3   | -17,1   |
| Ertragsteuern   | -  | -  | -13,7   | -1,9  |
| <b>Gewinn und Gesamtergebnis für das<br/>Geschäftsjahr (100%)</b>                         | <b>-</b>   | <b>-</b>   | <b>16,5</b>                                       | <b>7,2</b>  |

Auf Basis der vorläufigen Kaufpreisallokation zum 30. September 2021 beträgt der Buchwert der QUARTERBACK Immobilien AG somit 373,0 Mio. € und für die QUARTERBACK Objektgesellschaften 98,5 Mio. €.

Aus der Equity-Fortschreibung der Beteiligungen an der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe ergibt sich für den Zeitraum 1. Oktober bis 31. Dezember 2021 ein Ergebnis von 3,7 Mio. €

Vonovia hatte im Geschäftsjahr 2021 Geschäftsbeziehungen mit der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe. Diese Transaktionen resultieren grundsätzlich aus dem normalen Lieferungs- und Leistungsaustausch und alle ausstehenden Salden wurden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen. Zum Abschlussstichtag bestehen Darlehensforderungen in Höhe von 806,5 Mio. €. Der Zinssatz für die Darlehen betrug während des Geschäftsjahres 5,5%. Projektimmobilienverkäufe der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe an

Tochterunternehmen der Vonovia SE erfolgten für das Gesamtjahr 2021 in Höhe von 583,5 Mio. €, zu denen von Vonovia Anzahlungen in Höhe von 117,5 Mio. € geleistet wurden. Zum 31. Dezember 2021 bestanden offene Salden an Forderungen in Höhe von 0,0 Mio. €. Ferner wurde im Geschäftsjahr 2021 der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe eine Garantie in Höhe von 12,3 Mio. € gewährt.

Zusätzlich zu diesen Beteiligungen hält Vonovia Anteile an 21 weiteren Unternehmen, die im Einzelnen derzeit von untergeordneter Bedeutung sind und nach der Equity-Methode bilanziert werden; notierte Marktpreise liegen nicht vor.

Die nachstehende Tabelle gliedert in aggregierter Form den Buchwert und den Anteil am Gewinn und sonstigen Ergebnis dieser Unternehmen auf:

| in Mio. €  | 31.12.2020    | 31.12.2021      |
|--|---------------|-----------------|
| Buchwert der Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen                   | 32,9          | 73,7            |
| Anteil des Konzerns am Ergebnis der nicht wesentlichen at-Equity-einbezogenen Gesellschaften | 25 % bis 50 % | 10 % bis 50,0 % |
| <b>Anteiliges Gesamtergebnis</b>   | <b>2,7</b>    | <b>12,0</b>     |

Es bestehen im Bezug auf die weiteren 21 Unternehmen keine maßgeblichen finanziellen Verpflichtungen oder Garantien/Bürgschaften von Vonovia gegenüber den Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen.

### 31 Sonstige Vermögenswerte

| in Mio. €  | 31.12.2020   |              | 31.12.2021   |              |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
|  | langfristig  | kurzfristig  | langfristig  | kurzfristig  |
| Ausgleichsanspruch für übertragene Pensionsverpflichtungen | 4,3          | -            | 3,5          | -            |
| Forderungen an Versicherungen                              | 0,8          | 17,8         | 1,0          | 19,2         |
| Übrige sonstige Vermögenswerte                             | 123,4        | 101,2        | 195,1        | 201,7        |
|  | <b>128,5</b> | <b>119,0</b> | <b>199,6</b> | <b>220,9</b> |

Der Ausgleichsanspruch für übertragene Pensionsverpflichtungen steht im Zusammenhang mit der unter den Rückstellungen für Pensionen ausgewiesenen mittelbaren Verpflichtung für auf ehemals verbundene Unternehmen der Viterra-Gruppe übertragene Pensionsansprüche.

In den Forderungen an Versicherungen sind die Überhänge des Planvermögens über die entsprechenden Pensionsverpflichtungen in Höhe von 1,0 Mio. € (31.12.2020: 0,8 Mio. €) erfasst.

Der Anstieg der übrigen sonstigen Vermögenswerte ist neben dem akquisitionsbedingten Anstieg im Wesentlichen bedingt durch den Anstieg der Anzahlungen auf Immobilien 184,5 Mio. € (31.12.2020: 116,1 Mio. €).

### 32 Laufende Ertragsteueransprüche

Die ausgewiesenen laufenden Ertragsteueransprüche betreffen Forderungen aus Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für das laufende Geschäftsjahr und Vorjahre sowie aus Kapitalertragsteuer.

Der Anstieg im Geschäftsjahr 2021 resultiert im Wesentlichen aus dem erstmaligen Einbezug der Deutsche Wohnen-Gruppe in den Konzernabschluss der Vonovia SE sowie aus dem Anstieg von Erstattungsansprüchen auf Steuervorauszahlungen und anzurechnende Kapitalertragsteuern sowohl bei der Vonovia SE und einigen inländischen Tochtergesellschaften als auch bei den schwedischen Gesellschaften.

### 33 Vorräte

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

Die ausgewiesenen Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe betreffen im Wesentlichen Reparaturmaterialien der internen Handwerkerorganisation.

### 34 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Der Gesamtbetrag der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedert sich wie folgt:

| in Mio. €  | wertberichtigt |                  | nicht wertberichtigt                                      |                     |                          |                           |                            |                   | Buchwert     |
|--|----------------|------------------|---|---------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|-------------------|--------------|
|  | Bruttowert     | Wertberichtigung | zum Stichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig      |                     |                          |                           |                            |                   |              |
|  |                |                  | zum Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig | weniger als 30 Tage | zwischen 30 und 90 Tagen | zwischen 91 und 180 Tagen | zwischen 181 und 360 Tagen | mehr als 360 Tage |              |
| Forderungen aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien | 2,2            | -2,2             | 74,9  | 2,5                 | 9,9                      | 11,6                      | 1,6                        | 4,1               | 104,6        |
| Forderungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien  | 0,7            | -0,2             | 9,6   | 1,7                 | 0,6                      | 1,9                       | 0,7                        | 2,0               | 17,0         |
| Vertragsvermögenswerte                             |                |                  | 239,0   | 1,6                 | 1,8                      | 0,7                       | 3,6                        | 0,3               | 247,0        |
| Forderungen aus Vermietung                         | 103,3          | -54,7            |   |                     |                          |                           |                            |                   | 48,6         |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit                | 0,1            | -0,1             | 1,0   |                     |                          |                           |                            |                   | 1,0          |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 9,2            | -3,0             | 22,2  | 2,9                 | 0,4                      |                           |                            |                   | 31,7         |
| <b>Stand 31. Dezember 2021</b>                     | <b>115,5</b>   | <b>-60,2</b>     | <b>346,7</b>  | <b>8,7</b>          | <b>12,7</b>              | <b>14,2</b>               | <b>5,9</b>                 | <b>6,4</b>        | <b>449,9</b> |
| Forderungen aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien | 7,1            | -5,6             | 20,7  | 11,0                | 18,3                     | 3,3                       | 5,7                        | 4,8               | 65,3         |
| Forderungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien  | 0,7            | -0,2             | 24,5  |                     |                          | 0,9                       | 1,6                        | 0,6               | 28,1         |
| Vertragsvermögenswerte                             |                |                  | 119,2   | 0,6                 | 0,8                      | 0,3                       | 0,6                        |                   | 121,5        |
| Forderungen aus Vermietung                         | 85,2           | -47,2            |   |                     |                          |                           |                            |                   | 38,0         |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit                | 0,1            | -0,1             | 0,5   | 0,6                 |                          |                           |                            |                   | 1,1          |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 6,9            | -2,1             | 9,9   |                     | 0,2                      |                           |                            |                   | 14,9         |
| <b>Stand 31. Dezember 2020</b>                     | <b>100,0</b>   | <b>-55,2</b>     | <b>174,8</b>  | <b>12,2</b>         | <b>19,3</b>              | <b>4,5</b>                | <b>7,9</b>                 | <b>5,4</b>        | <b>268,9</b> |

\* Das maximale Ausfallrisiko ist bei den Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken auf die Marge und die Kosten der Rückabwicklung beschränkt, da das rechtliche Eigentum der veräußerten Immobilien bis zum Zahlungseingang als Sicherheit bei Vonovia verbleibt.

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte** werden nach dem Modell der erwarteten Kreditausfälle (Expected-Credit-Loss-Modell) bestimmt. Grundprinzip des Modells ist die Abbildung des Verlaufs einer Verschlechterung oder Verbesserung der Kreditqualität von Finanzinstrumenten, wobei bereits erwartete Verluste berücksichtigt werden.

Der Ansatz des IFRS 9 umfasst die folgenden Bewertungsebenen:

- > Ebene 1: 12-Monats-Kreditausfälle: anzuwenden auf alle Posten (seit dem erstmaligen Ansatz), sofern sich die Kreditqualität nicht signifikant verschlechtert hat.
- > Ebene 2: Kreditausfälle über die Gesamtlaufzeit (bei homogenen Debitorenportfolios): anzuwenden, wenn sich das Kreditrisiko für einzelne Finanzinstrumente oder eine Gruppe von Finanzinstrumenten signifikant erhöht hat.
- > Ebene 3: Kreditausfälle über die Gesamtlaufzeit (bei Einzelbetrachtung): Bei Vorliegen objektiver Hinweise auf einen Wertminderungsbedarf bei Einzelbetrachtung von Vermögenswerten ist die Betrachtung der gesamten Laufzeit des Finanzinstruments maßgeblich.

Bei den **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** (beispielsweise Mietforderungen, Forderungen aus Betriebskosten, Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien) und bei **Vertragsvermögenswerten** (Contract Assets) gemäß IFRS 15 wird das vereinfachte Verfahren (Simplified Approach) angewendet. Demnach müssen Änderungen des Kreditrisikos nicht nachverfolgt werden. Stattdessen hat Vonovia sowohl beim erstmaligen Ansatz als auch zu jedem nachfolgenden Abschlussstichtag eine Risikovorsorge in Höhe der Gesamtlaufzeit, den sogenannten erwarteten Verlust (Expected Credit Loss), zu erfassen.

Die Buchwerte der kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entsprechen ihren beizulegenden Zeitwerten.

Die wertberichtigten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind grundsätzlich fällig. Hinsichtlich des weder wertgeminderten noch in Zahlungsverzug befindlichen Bestands der Forderungen deuten zum Abschlussstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken entstehen mit dem wirtschaftlichen Eigentumsübergang. Die Fälligkeit der Forderung kann hingegen von der Erfüllung vertraglicher Pflichten abhängen. In einigen Kaufverträgen ist die Hinterlegung des Kaufpreises auf Notaranderkonten geregelt. Für risikobehaftete Forderungen werden Einzelwertberichtigungen bis zur Höhe des gebuchten Verkaufsergebnisses gebildet.

Die von Vonovia gehaltenen Forderungen aus Vermietung entstehen generell zum Monatsanfang, sind kurzfristiger Natur und resultieren aus Ansprüchen gegenüber Mietern im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit. Aufgrund der (Folge-)Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten muss ein Impairment-Test vorgenommen werden. Die Forderungen fallen in den Anwendungsbereich der Ermittlung erwarteter Kreditverluste (Expected Credit Losses).

Gemäß den allgemeinen Vorschriften des IFRS 9 ist für kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ohne signifikante Finanzierungskomponente die Erfassung erwarteter Kreditverluste anhand des vereinfachten Ansatzes vorzunehmen (Simplified Approach).

Forderungen werden von Vonovia unabhängig ihrer Fristigkeit initial in die Stufe 2 des Wertberichtigungsmodells eingeordnet. Im weiteren Verlauf bedarf es bei objektiven Hinweisen auf eine Wertminderung eines Stufentransfers in die Stufe 3 des Wertberichtigungsmodells. Der Transfer von Stufe 2 zu Stufe 3 hat spätestens dann zu erfolgen, wenn die vertraglichen Zahlungen seit mehr als 90 Tagen überfällig sind. Allerdings kann diese Annahme im Einzelfall widerlegt werden, wenn ansonsten kein objektiver Hinweis auf einen Ausfall besteht. Ein Wechsel der Stufe hat in jedem Fall dann zu erfolgen, wenn im Rahmen eines Mahnverfahrens ein Titel gegenüber dem Mieter erwirkt wird. Bei einem Wegfall objektiver Hinweise auf eine Wertminderung wird ein (Rück-)Transfer in Stufe 2 des Wertberichtigungsmodells vorgenommen.

Bei Kenntnisnahme von einer wesentlichen Veränderung der Marktbedingungen und/oder der Konditionen eines Schuldners nimmt Vonovia unverzüglich eine Neueinschätzung der erwarteten Kreditverluste vor. Durch dieses Vorgehen wird sichergestellt, dass der Stufentransfer des Wertberichtigungsmodells zeitnah berücksichtigt wird.

Im Rahmen der Ermittlung von Expected Credit Losses für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen verwendet Vonovia eine Kreditverlustmatrix. Die Matrix basiert auf historischen Ausfallraten und berücksichtigt aktuelle Erwartungen inklusive makroökonomischer Indikatoren (z. B. BIP). Anhand der Matrix können für verschiedene homogene Portfolios die Expected Credit Losses abgeleitet werden.

Für die Bildung von Portfolios zur Beurteilung der Ausfallwahrscheinlichkeit bedarf es homogener Kreditrisikoeigenschaften innerhalb des jeweiligen Clusters von Forderungen. Bei den Forderungen aus der operativen Geschäftstätigkeit, das heißt der Vermietung von Mietobjekten, unterscheidet Vonovia zwischen laufenden Forderungen gegenüber Bestandsmietern und Forderungen gegenüber ehemaligen Mietern. Bei beiden Portfolios handelt es sich um kurzfristige Forderungsbestände mit geringer Volatilität, da das operative Grundgeschäft kaum wesentliche Schwankungen aufweist. Wesentliche Effekte auf die Forderungsbestände in der Vergangenheit sind auf Unternehmensübernahmen durch Vonovia zurückzuführen.

### **Berechnungsmethodik Forderungen gegen ehemalige Mieter**

Basis der Berechnung der Ausfallwahrscheinlichkeit bilden Ergebnisse einer Analyse historischer Ausfallwahrscheinlichkeiten. Es wurden für die vergangenen drei Jahre Zahlungsflüsse auf ausstehende Forderungsbestände untersucht und ein durchschnittlicher Zahlungseingang für das jeweilige Jahr auf Monatsbasis ermittelt. Der ermittelte durchschnittliche monatliche Zahlungseingang wird dem durchschnittlichen monatlichen Forderungsbestand des jeweiligen Jahres gegenübergestellt. Im Ergebnis konnte Vonovia in den vergangenen drei Jahren ca. 4,5 % des durchschnittlichen Forderungsbestands einnehmen. Somit nimmt Vonovia eine Risikovorsorge in Höhe von gerundet 95 % für den Forderungsbestand gegenüber ehemaligen Mietern vor.

Der Verlust bei Ausfall setzt sich wie folgt zusammen:

Der betrachtete Forderungsbestand ehemaliger Mieter (Höhe der Forderung zum Ausfallszeitpunkt) wird korrigiert um einbehaltene Kautionen, die Vonovia als Sicherheiten dienen. Dies ist bereits durch die Berechnungsmethodik der Ausfallwahrscheinlichkeit berücksichtigt.

In dem zugrunde gelegten durchschnittlichen Forderungsbestand sind einzelwertberichtigte Forderungen, die vollständig abgeschrieben wurden, nicht enthalten.

### **Forderungen gegen Bestandsmieter**

Bei der Ermittlung der Ausfallwahrscheinlichkeit von Forderungen im Rahmen der laufenden Mietverträge analysiert Vonovia die tatsächlichen Ausbuchungen für die vergangenen drei Jahre.

Dies erfolgt systematisch anhand der Steuerung des Forderungsmanagements nach den Aspekten Forderungen aus Nebenkosten, durch das Produkt bedingt, Mietanpassung und Zahlungsschwierigkeiten.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €

|  |             |
|--|-------------|
| <b>Stand der Wertberichtigung am 1. Januar 2021</b>    | <b>55,2</b> |
| Zuführung  | 24,1        |
| Zugang Konsolidierungskreis                            | 19,5        |
| Inanspruchnahme  | -37,7       |
| Auflösung  | -0,9        |
| <b>Stand der Wertberichtigung am 31. Dezember 2021</b> | <b>60,2</b> |
| <b>Stand der Wertberichtigung am 1. Januar 2020</b>    | <b>40,3</b> |
| Zuführung  | 40,7        |
| Zugang Konsolidierungskreis                            | 0,2         |
| Inanspruchnahme  | -25,3       |
| Auflösung  | -0,7        |
| <b>Stand der Wertberichtigung am 31. Dezember 2020</b> | <b>55,2</b> |

Innerhalb der Wertberichtigung auf Forderungen aus Vermietung ist die Risikovorsorge grundsätzlich wie folgt berücksichtigt: Für Bestandsmieter wurde in Abhängigkeit von der Laufzeit eine Risikovorsorge in Höhe von 18 % bis 40 % der Forderungen mit einem Gesamtbetrag von 12,7 Mio. € (31.12.2020: 9,6 Mio. €) gebildet, bei Vorliegen von Zahlungsschwierigkeiten in Höhe von 40 % bis 95 % mit einem Gesamtbetrag von 14,5 Mio. € (31.12.2020: 10,4 Mio. €). Für ehemalige Mieter beträgt die Risikovorsorge 95 % der Forderungen mit einem Gesamtbetrag von 26,2 Mio. € (31.12.2020: 17,5 Mio. €).

Für Verträge mit Kunden, die dem Developmentgeschäft von Vonovia zugeordnet sind, gelten in Deutschland üblicherweise die Zahlungsbedingungen entsprechend § 3 Abs. 2 MaBV. Die Kunden sind zusätzlich vertraglich verpflichtet, eine Finanzierungszusage eines Kreditinstituts über den gesamten Kaufpreis vorzulegen, ansonsten ist Vonovia berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten. In Österreich wird im Normalfall der Ratenplan gemäß § 10 Abs. 2 BTVG angewendet, wobei die Kunden verpflichtet sind, den gesamten Kaufpreis auf ein Treuhandkonto einzuzahlen. Aufgrund dieser Ausgestaltung der üblichen Zahlungsbedingungen im Developmentgeschäft werden keine gesonderten Wertminderungen auf entsprechende Forderungen aus Kundenverträgen berücksichtigt.

Forderungen werden beispielhaft ausgebucht, wenn Mieter ohne Erben verstorben sind, unbekannt oder ins Ausland verzogen sind, der Gerichtsvollzieher nicht vollstrecken kann, eine Insolvenz vorliegt oder ein Vergleich geschlossen werden konnte.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Aufwendungen für die vollständige Ausbuchung von Forderungen sowie die Erträge aus dem Eingang auf ausgebuchte Forderungen dargestellt:

| in Mio. €  | 2020 | 2021 |
|--|------|------|
| Aufwendungen für die Ausbuchung von Forderungen  | 3,7  | 5,4  |
| Erträge aus dem Eingang ausgebuchter Forderungen | 3,7  | 2,9  |

### 35 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** umfassen Kassenbestände, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten sowie kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens mit einer Ursprungslaufzeit von bis zu drei Monaten.

Die Bewertung von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten erfolgt im Rahmen des allgemeinen Wertminderungsansatzes gemäß IFRS 9.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Schecks und Guthaben bei Kreditinstituten von insgesamt 1.134,0 Mio. € (31.12.2020: 613,3 Mio. €) sowie kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens von 298,8 Mio. € (31.12.2020: - Mio. €).

In Höhe von 117,6 Mio. € (31.12.2020: 159,9 Mio. €) unterliegen die Bankguthaben Verfügungsbeschränkungen.

### 36 Immobilienvorräte

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Innerhalb der Immobilienvorräte werden zum einen Objekte aus dem verkaufsbezogenen Developmentgeschäft sowie zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude ausgewiesen. Bei dem **verkaufsbezogenen Developmentgeschäft** handelt es sich um geförderte oder frei finanzierte Eigentumswohnungen, die in Bau befindlich oder bereits fertiggestellt sind. Diese Immobilien werden nicht zur Erzielung von Mieterlösen oder zu Wertsteigerungszwecken im Sinne des IAS 40 gehalten, sondern für den späteren Verkauf entwickelt und gebaut. Die Bilanzierung solcher Entwicklungsprojekte erfolgt in Abhängigkeit davon, ob für die zur Veräußerung vorgesehenen Wohneinheiten ein Kundenauftrag vorliegt. Ist dies nicht der Fall, wird aufgrund der Verkaufsabsicht eine Bewertung entsprechend IAS 2 mit den fortgeführten Herstellungskosten oder zu niedrigeren Nettoveräußerungswerten vorgenommen, mit einem korrespondierenden Ausweis in den Immobilienvorräten.

Bei den **zum Verkauf bestimmten Grundstücken und Gebäuden** handelt es sich um Objekte, die im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverlauf veräußert werden, sodass dieser einen Zeitraum von zwölf Monaten übersteigen kann. Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Die Anschaffungskosten umfassen hierbei die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten, insbesondere Anschaffungskosten für das Grundstück sowie Anschaffungsnebenkosten.

Die ausgewiesenen Immobilienvorräte in Höhe von 671,2 Mio. € (31.12.2020: 570,4 Mio. €) betreffen im Wesentlichen Entwicklungsprojekte. Dabei handelt es sich um Projekte zum Bau von zur Veräußerung vorgesehenen Wohneinheiten, die aktuell im Bau befindlich sind, in Höhe von 347,7 Mio. € (31.12.2020: 522,6 Mio. €) oder bereits fertiggestellt sind, jedoch noch nicht verkauft sind, in Höhe von 108,2 Mio. € (31.12.2020: 47,8 Mio. €). Des Weiteren umfasst die Position die zum Verkauf bestimmten Grundstücken und Gebäuden, die im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverlauf veräußert werden, in Höhe von 215,3 Mio. € (31.12.2020: - Mio. €).

### 37 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Klassifizierung als **zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte** setzt voraus, dass die Vermögenswerte im gegenwärtigen Zustand zu gängigen Bedingungen veräußerbar sind und die 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.

Vonovia bilanziert Investment Properties als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte, wenn zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge bzw. eine von beiden Parteien unterschriebene Kaufabsichtserklärung vorliegen, aber der Besitzübergang vertragsgemäß erst in der Folgeberichtsperiode erfolgen wird. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum vertraglich vereinbarten Verkaufspreis und anschließend mit dem beizulegenden Zeitwert nach Abzug der Veräußerungskosten, soweit dieser niedriger ist.

Im September 2021 veräußerten Vonovia und Deutsche Wohnen rund 14.750 Wohn- und Gewerbeeinheiten an kommunale Berliner Wohnungsgesellschaften. Hierbei wurden neben Wohnungsbeständen (asset deal) auch 17 bestandshaltende Gesellschaften (share deal) veräußert, wobei die Besitzübergänge im Wesentlichen im Jahr 2022 erfolgen werden.

Zum Bilanzstichtag betrug der Wert der verkauften Wohnungsbestände (asset deal) 1.358,9 Mio. €.

Die veräußerten bestandshaltenden Gesellschaften (share deal) werden in der Bilanz als eine Veräußerungsgruppe dargestellt. Hierzu wurden zum Bilanzstichtag neben den Wohnungsbeständen auch die übrigen Vermögenswerte und Schulden wie folgt umgegliedert:

in Mio. €

|  |                |
|--|----------------|
| Investment Properties  | 1.039,1        |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen   | 0,7            |
| Liquide Mittel   | 11,3           |
| Sonstige Aktiva  | 6,8            |
| <b>Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>                                | <b>1.057,9</b> |
| Rückstellungen   | 2,1            |
| Originäre finanzielle Verbindlichkeiten  | 200,5          |
| Latente Steuerschulden   | 160,8          |
| Sonstige Passiva   | 2,3            |
| <b>Umgliederung in Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten</b> | <b>365,7</b>   |

Darüber hinaus beinhalten die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte Immobilien in Höhe von 302,6 Mio. € (31.12.2020: 164,9 Mio. €), für die zum Bilanzstichtag bereits notarielle Kaufverträge geschlossen wurden.

## Abschnitt (E): Kapitalstruktur

### 38 Eigenkapital

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im **sonstigen Ergebnis** werden Veränderungen des Gesamtergebnisses ausgewiesen, soweit sie nicht auf Kapitaltransaktionen mit Anteilseignern (z. B. Kapitalerhöhungen oder Ausschüttungen) beruhen. Hierzu zählen bei Vonovia unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Fair-Value-Bewertung von Eigenkapitalinstrumenten und von derivativen Finanzinstrumenten, die als Cashflow Hedges designiert wurden. Des Weiteren zählen hierzu versicherungsmathematische Gewinne und Verluste leistungsorientierter Pensionszusagen sowie bestimmte Währungsumrechnungsdifferenzen.

Die **sonstigen Rücklagen** enthalten kumulierte ergebnisneutrale Änderungen des Eigenkapitals. Hier werden bei Vonovia der effektive Teil von Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Sicherungsinstrumenten im Rahmen von Cashflow Hedges, die EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert sowie die Unterschiedsbeträge aus Währungsumrechnung im sonstigen Ergebnis erfasst.

Die sonstigen Rücklagen aus Cashflow Hedges und die Unterschiedsbeträge aus Währungsumrechnung sind reklassifizierungsfähig. Wird das gesicherte Grundgeschäft der Cashflow Hedges erfolgswirksam, werden die darauf entfallenden Rücklagen erfolgswirksam reklassifiziert. Bei Abgang eines ausländischen Geschäftsbetriebs erfolgt eine Reklassifizierung der darauf entfallenden Rücklagen.

#### Entwicklung des Gezeichneten Kapitals

in €

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Stand zum 1. Januar 2021  | 565.887.299,00        |
| Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 17. Mai 2021 (Aktiendividende) | 9.370.028,00          |
| Barkapitalerhöhung vom 2. Dezember 2021                               | 201.340.062,00        |
| <b>Stand zum 31. Dezember 2021</b>                                    | <b>776.597.389,00</b> |

#### Entwicklung der Kapitalrücklage

in €

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Stand zum 1. Januar 2021   | 9.037.861.361,33         |
| Agio aus Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 17. Mai 2021 (Aktiendividende) | 460.939.787,40           |
| Agio aus der Kapitalerhöhung vom 2. Dezember 2021                              | 7.879.165.876,50         |
| Transaktionskosten aus der Ausgabe neuer Aktien (nach latenten Steuern)        | -93.372.009,30           |
| Entnahme aus der Kapitalrücklage   | -1.826.175.134,25        |
| Sonstige ergebnisneutrale Veränderungen  | 10.481,30                |
| <b>Stand zum 31. Dezember 2021</b>   | <b>15.458.430.362,98</b> |

#### Barkapitalerhöhung

Am 21. November 2021 hat der Vorstand der Vonovia SE mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, eine vollständig gezeichnete Kapitalerhöhung mit Bezugsrechten für die bestehenden Aktionäre von Vonovia durchzuführen. Die

Ausgabe der Aktien erfolgte gegen Bareinlage. Hierzu wurde das Grundkapital von Vonovia unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2021 von 575.257.327,00 € um 201.340.062,00 € auf 776.597.389,00 € erhöht. Dies erfolgte durch Ausgabe von 201.340.062 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem Anteil am Grundkapital von je 1,00 € und mit Dividendenberechtigung ab dem 1. Januar 2021.

Während der Bezugsfrist wurden den bestehenden Aktionären von Vonovia insgesamt 201.340.062 neue, auf den Namen lautende Stückaktien zu einem Bezugspreis von 40,00 € je neuer Aktie angeboten. Bis zum Ende der Bezugsfrist am 7. Dezember 2021 wurden Bezugsrechte für 198.508.119 neue Aktien ausgeübt, was einer Bezugsquote von 98,59% der neuen Aktien entspricht. Die verbleibenden 2.831.943 neuen Aktien wurden an institutionelle Anleger im Rahmen einer Privatplatzierung für 49,50 € je Aktie ausgegeben. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 2. Dezember 2021.

#### Dividende

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 16. April 2021 wurde für das Geschäftsjahr 2020 eine Dividende in Höhe von 1,69 € pro Aktie beschlossen, in Summe 956,3 Mio. €.

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 49,18% der dividendenberechtigten Aktien für die Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 9.370.028 neue Aktien aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft nach § 5b der Satzung der Gesellschaft („Genehmigtes Kapital 2018“) zum Bezugspreis von 50,193 € mit einem Gesamtbetrag von 470.309.815,40 € ausgegeben. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 486.039.719,91 €.

#### Genehmigtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16. April 2021 wurde das genehmigte Kapital 2018 aufgehoben. Es wurde mit Beschluss dieser Hauptversammlung ferner neues genehmigtes Kapital in Höhe von 282.943.649,00 € geschaffen. Danach ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 15. April 2026 um bis zu 282.943.649,00 € einmalig oder mehrmalig durch Ausgabe von bis zu 282.943.649 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen („genehmigtes Kapital 2021“). Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Das Bezugsrecht der Aktionäre kann ausgeschlossen werden. Das genehmigte Kapital wurde im Rahmen der Bezugsrechtskapitalerhöhung vom 2. Dezember 2021 in Höhe von 201.340.062 Aktien in



Anspruch genommen, sodass das genehmigte Kapital 2021 zum 31. Dezember 2021 in Höhe von 81.603.587,00 € dotiert.

### Bedingtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16. April 2021 wurde das bedingte Kapital 2018 aufgehoben. Zur Bedienung der aufgrund der von der Hauptversammlung vom 16. April 2021 gefassten Ermächtigung zur Begebung von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen wurde ein bedingtes Kapital „bedingtes Kapital 2021“ geschaffen. Danach ist das Grundkapital durch Beschluss dieser Hauptversammlung um bis zu 282.943.649,00 € durch Ausgabe von 282.943.649 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung bedingt erhöht.

### Gewinnrücklagen

Zum 31. Dezember 2021 werden Gewinnrücklagen in Höhe von 16.925,9 Mio. € (31.12.2020: 13.368,2 Mio. €) ausgewiesen. Diese beinhalten mit -93,4 Mio. € (31.12.2020: -117,2 Mio. €) versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, die nicht reklassifizierungsfähig sind und somit in nachfolgenden Berichtsperioden nicht mehr erfolgswirksam berücksichtigt werden dürfen.

### Sonstige Rücklagen

Die Änderungen der Periode am sonstigen Ergebnis in Höhe von 0,7 Mio. € (2020: 153,9 Mio. €) resultieren im Wesentlichen aus dem Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung, aufgrund der Kursveränderung der schwedischen Krone gegenüber dem Euro, sowie gegenläufig der Entwick-

lung der EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis und der Cashflow Hedges.

### Eigenkapital der Hybridkapitalgeber

Vonovia hatte im Dezember 2014 über eine Tochtergesellschaft, die Vonovia Finance B.V., Amsterdam, Niederlande (Emittentin), eine Hybridanleihe mit einem Nominalvolumen von 1,0 Mrd. € begeben. Diese nachrangige Hybridanleihe hatte eine unbegrenzte Laufzeit und konnte nur durch Vonovia zu bestimmten, vertraglich festgelegten Terminen oder Anlässen gekündigt werden.

Zum Dezember 2021 wurde die Hybridanleihe gekündigt und zurückgeführt.

Nach IAS 32 war die Hybridanleihe vollständig als Eigenkapital klassifiziert. Die an die Anleihehaber zu leistenden Zinszahlungen wurden direkt im Eigenkapital erfasst.

### Nicht beherrschende Anteile

Unter den nicht beherrschenden Anteilen ist der Anteilsbesitz Dritter an den Konzerngesellschaften erfasst.

Die nicht beherrschenden Anteile stiegen im Geschäftsjahr 2021 um 2.571,7 Mio. € von 686,3 Mio. € zum 1. Januar 2021 auf 3.258,0 Mio. € zum 31. Dezember 2021. Dieser Anstieg beruht im Wesentlichen auf der Akquisition der Deutsche Wohnen-Gruppe mit einem Zugang von 2.436,6 Mio. € an nicht beherrschenden Anteilen, im Wesentlichen durch 12,64 % Aktien der Deutsche Wohnen SE, die nicht der Vonovia SE angedient wurden.

## 39 Rückstellungen

| in Mio. €  | 31.12.2020   |              | 31.12.2021   |              |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
|  | langfristig  | kurzfristig  | langfristig  | kurzfristig  |
| Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen          | 627,8        | -            | 684,5        | -            |
| Steuerrückstellungen (laufende Ertragsteuern ohne latente Steuern) | -            | 124,2        | -            | 233,2        |
| <b>Übrige Rückstellungen</b>                                       |              |              |              |              |
| Umweltschutzmaßnahmen  | 11,5         | -            | 19,8         | 16,8         |
| Verpflichtungen aus dem Personalbereich                            | 52,3         | 56,3         | 39,0         | 84,4         |
| Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen                 | -            | 93,4         | -            | 267,2        |
| Sonstige übrige Rückstellungen                                     | 19,7         | 115,1        | 123,0        | 125,6        |
| <b>Summe übrige Rückstellungen</b>                                 | <b>83,5</b>  | <b>264,8</b> | <b>181,8</b> | <b>494,0</b> |
| <b>Summe Rückstellungen</b>  | <b>711,3</b> | <b>389,0</b> | <b>866,3</b> | <b>727,2</b> |

## Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

### 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, sofern die notwendigen Informationen für die Bilanzierung leistungsorientierter Pläne nicht zur Verfügung stehen. Die Verpflichtungen bestimmen sich nach den für die laufende Periode zu entrichtenden Beträgen.

Vonovia hat verschiedenen Mitarbeitern individuelle Versorgungszusagen gewährt, für deren Höhe grundsätzlich die geleisteten Dienstjahre maßgeblich sind. Die Finanzierung leistungs- und beitragsorientierter Versorgungszusagen, bei denen Vonovia einen bestimmten Versorgungsumfang garantiert, erfolgt durch die Bildung von Pensionsrückstellungen. Für die Versorgungszusagen einzelner Personen wurden Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen.

In aller Regel handelt es sich um endgehaltsabhängige Versorgungsleistungen mit dienstzeitabhängigen Steigerungssätzen.

Die Pensionszusagen umfassen 6.545 (31.12.2020: 4.523) anspruchsberechtigte Personen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen durch die erstmalige Berücksichtigung der Anspruchsberechtigten der Deutsche Wohnen-Gruppe in der Pensionsbewertung.

Aktive Führungskräfte in den Gesellschaften von Vonovia haben die Möglichkeit der Teilnahme am Modell „Versorgungsbezüge anstelle von Barbezügen“ (anspruchsberechtigte Personen: 307 inkl. Inaktive). Es werden hierbei Alters-, Invaliditäts- und Hinterbliebenenleistungen in Form einer lebenslangen Rente gegen Entgeltumwandlung angeboten. Die Altersleistungen können auch kapitalisiert als Einmalbetrag in Anspruch genommen werden. Das Modell wurde in 2021 geschlossen.

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               | 374  | 654  | 391   |
|   | 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               | 1.110  | 379  | 107   |

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 %          | 31.12.2020 | 31.12.2021 |
|---------------|------------|------------|
| Rechnungszins | 0,70       | 1,10       |
| Rententrend   | 1,75       | 1,75       |
| Gehaltstrend  | 2,50       | 2,50       |

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. €  | 2020         | 2021         |
|--|--------------|--------------|
| <b>DBO zum 1. Januar</b>                             | <b>591,0</b> | <b>648,1</b> |
| Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss            | -            | 110,4        |
| Zinsaufwand  | 5,8          | 4,6          |
| Laufender Dienstzeitaufwand                          | 12,2         | 14,6         |
| Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus: |              |              |
| Änderungen der biometrischen Annahmen                | -8,4         | 4,8          |
| Änderungen der finanziellen Annahmen                 | 27,4         | -41,1        |
| Übertrag   | 44,9         | -            |
| Gezahlte Leistungen                                  | -24,8        | -29,6        |
| <b>DBO zum 31. Dezember</b>                          | <b>648,1</b> | <b>711,8</b> |

Der Barwert der leistungsorientierten Pensionsverpflichtung verteilt sich auf die Gruppen der Anspruchsberechtigten wie folgt:

| in Mio. €                   | 31.12.2020   | 31.12.2021   |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Aktive Mitarbeiter          | 140,0        | 157,3        |
| Unverfallbar Ausgeschiedene | 134,4        | 141,2        |
| Rentner                     | 373,7        | 413,3        |
| <b>DBO zum 31. Dezember</b> | <b>648,1</b> | <b>711,8</b> |

Das Planvermögen besteht ausschließlich aus Rückdeckungsversicherungen. Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens hat sich wie folgt entwickelt:

| in Mio. €  | 2020        | 2021        |
|--|-------------|-------------|
| <b>Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1. Januar</b>    | <b>21,8</b> | <b>21,2</b> |
| Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss                        | -           | 7,7         |
| Mit dem Rechnungszins kalkulierter Ertrag                        | 0,2         | 0,1         |
| Versicherungsmathematische Gewinne aus:                          |             |             |
| Änderungen der finanziellen Annahmen                             | 0,4         | 0,7         |
| Gezahlte Leistungen  | -1,2        | -1,4        |
| <b>Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31. Dezember</b> | <b>21,2</b> | <b>28,3</b> |

Die tatsächlichen Erträge aus Planvermögen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 0,8 Mio. € (2020: 0,6 Mio. €).

Die folgende Tabelle leitet die leistungsorientierte Verpflichtung zur in der Bilanz erfassten Rückstellung für Pensionen über:

| in Mio. €   | 31.12.2020   | 31.12.2021   |
|---|--------------|--------------|
| Barwert der fondsfinanzierten Verpflichtungen                     | 31,2         | 36,2         |
| Barwert der nicht fondsfinanzierten Verpflichtungen               | 616,9        | 675,6        |
| <b>Barwert der gesamten leistungsorientierten Verpflichtungen</b> | <b>648,1</b> | <b>711,8</b> |
| Beizulegender Zeitwert des Planvermögens                          | -21,1        | -28,3        |
| <b>In der Bilanz erfasste Nettoverbindlichkeit</b>                | <b>627,0</b> | <b>683,5</b> |
| Zu aktivierender Vermögenswert                                    | 0,8          | 1,0          |
| <b>In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen</b>              | <b>627,8</b> | <b>684,5</b> |

Im Jahr 2021 wurden versicherungsmathematische Gewinne in Höhe von 37,0 Mio. € (ohne Berücksichtigung latenter Steuern) im sonstigen Ergebnis erfasst (2020: -18,6 Mio. €).

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtung beträgt 15,5 Jahre (31.12.2020: 16,1 Jahre).

Die folgende Übersicht enthält die geschätzten, nicht abgezinsten Pensionszahlungen der kommenden fünf Geschäftsjahre und die Summe der in den darauffolgenden fünf Geschäftsjahren:

| in Mio. € | erwartete Pensionszahlungen |
|-----------|-----------------------------|
| 2022      | 31,6                        |
| 2023      | 30,9                        |
| 2024      | 30,8                        |
| 2025      | 31,0                        |
| 2026      | 30,5                        |
| 2027-2031 | 149,6                       |

### Sensitivitätsanalysen

Ein Anstieg bzw. Rückgang der wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen würde bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen zu folgender DBO führen:

| in Mio. €     |                    | 31.12.2020 | 31.12.2021 |
|---------------|--------------------|------------|------------|
| Rechnungszins | Anstieg um 0,5 %   | 599,5      | 660,4      |
|               | Rückgang um 0,5 %  | 703,5      | 769,6      |
| Rententrend   | Anstieg um 0,25 %  | 660,7      | 726,5      |
|               | Rückgang um 0,25 % | 635,2      | 696,9      |

Eine Verlängerung der Lebenserwartung um 4,9 % hätte zum 31. Dezember 2021 zu einem Anstieg der DBO von 27,9 Mio. € (31.12.2020: 31,0 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 3,5 Mio. € (31.12.2020: 4,3 Mio. €) im Rahmen eines Schuldbeitritts auf Dritte übertragene Pensionsverpflichtungen, die sich auf unverfallbare Anwartschaften und die Zahlung laufender Renten beziehen. Unter den übrigen sonstigen Vermögenswerten ist ein entsprechender langfristiger Anspruch 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<br>01.01.2021 | Ände-<br>rungen des<br>Konsolidie-<br>rungskreises | Zu-<br>führungen | Auf-<br>lösungen | Zinsanteil | Wertverän-<br>derung aus<br>Währungs-<br>umrechnung | Inan-<br>spruch-<br>nahme | Stand<br>31.12.2021 |
|--|---------------------|--|------------------|------------------|------------|---|---------------------------|---------------------|
| <b>Übrige Rückstellungen</b>                       |                     |  |                  |                  |            |   |                           |                     |
| Umweltschutzmaßnahmen                              | 11,5                | 10,7   | 16,6             | -                | -          | -   | -2,2                      | 36,6                |
| Verpflichtungen aus dem Personalbereich            | 108,6               | 37,2   | 55,1             | -3,1             | 0,1        | -0,1  | -74,4                     | 123,4               |
| Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen | 93,4                | 172,0  | 156,5            | -8,6             | -          | -0,1  | -146,0                    | 267,2               |
| Sonstige übrige Rückstellungen                     | 134,8               | 124,3  | 45,1             | -31,6            | 5,6        | -0,1  | -29,5                     | 248,6               |
|  | <b>348,3</b>        | <b>344,2</b>                                       | <b>273,3</b>     | <b>-43,3</b>     | <b>5,7</b> | <b>-0,3</b>   | <b>-252,1</b>             | <b>675,8</b>        |

## Entwicklung der übrigen Rückstellungen Vorjahr

| in Mio. €  | Stand<br>01.01.2020 | Ände-<br>rungen des<br>Konsolidie-<br>rungskreises | Zu-<br>führungen | Auf-<br>lösungen | Zinsanteil | Saldierung<br>Plan<br>Assets | Inan-<br>spruch-<br>nahme | Stand<br>31.12.2020 |
|--|---------------------|--|------------------|------------------|------------|------------------------------|---------------------------|---------------------|
| <b>Übrige Rückstellungen</b>                       |                     |  |                  |                  |            |                              |                           |                     |
| Umweltschutzmaßnahmen                              | 13,0                | -  | -                | -                | 0,2        | -                            | -1,7                      | 11,5                |
| Verpflichtungen aus dem Personalbereich            | 133,5               | 0,1  | 55,8             | -5,1             | 0,1        | -                            | -75,8                     | 108,6               |
| Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen | 109,8               | 2,8  | 97,2             | -13,6            | -          | -                            | -102,8                    | 93,4                |
| Sonstige übrige Rückstellungen                     | 155,3               | 13,9   | 45,5             | -17,2            | 0,4        | -                            | -63,1                     | 134,8               |
|  | <b>411,6</b>        | <b>16,8</b>  | <b>198,5</b>     | <b>-35,9</b>     | <b>0,7</b> | <b>-</b>                     | <b>-243,4</b>             | <b>348,3</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 und einem ehemaligen Kabelwerk Köpenick. 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, für 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 22,6 Mio. € (31.12.2020: 30,0 Mio. €) (siehe Kapitel [E48] Anteilsbasierte Vergütung).

Die sonstigen übrigen Rückstellungen enthalten als wesentliche einzelne Kostenpositionen Kosten für Rechtsstreitigkeiten in Höhe von 34,2 Mio. € (31.12.2020: 23,6 Mio. €), Prozesskosten in Höhe von 31,4 Mio. € (31.12.2020: 10,7 Mio. €), Kosten aus Betriebsprüfungen in Höhe von 8,2 Mio. € (31.12.2020: 6,0 Mio. €), Rückstellungen für andere vertraglich vereinbarte Garantien 4,2 Mio. € (31.12.2020: 3,2 Mio. €) sowie belastende Verträge in Höhe von 1,8 Mio. € (31.12.2020: 2,1 Mio. €).

Der Konzern erwartet, den überwiegenden Teil der Rückstellung im kommenden Jahr zu begleichen.

#### 40 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

| in Mio. €                                | 31.12.2020  |              | 31.12.2021  |              |
|--|-------------|--------------|-------------|--------------|
|  | langfristig | kurzfristig  | langfristig | kurzfristig  |
| <b>Verbindlichkeiten</b>                 |             |              |             |              |
| aus Vermietung                           | -           | 85,0         | -           | 133,7        |
| aus sonstigen Lieferungen und Leistungen | 5,0         | 144,5        | 5,4         | 310,7        |
|  | <b>5,0</b>  | <b>229,5</b> | <b>5,4</b>  | <b>444,4</b> |

#### 41 Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

| in Mio. €  | 31.12.2020      |                | 31.12.2021      |                |
|--|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
|  | langfristig     | kurzfristig    | langfristig     | kurzfristig    |
| <b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>               |                 |                |                 |                |
| gegenüber Kreditinstituten                                   | 6.375,2         | 533,8          | 16.997,3        | 4.266,1        |
| gegenüber anderen Kreditgebern                               | 15.999,9        | 1.060,7        | 23.174,6        | 2.418,3        |
| Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten | -               | 115,1          | -               | 172,7          |
|  | <b>22.375,1</b> | <b>1.709,6</b> | <b>40.171,9</b> | <b>6.857,1</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 Belegrechte 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 166,2 Mio. € (31.12.2020: 109,8 Mio. €) auf Unternehmensanleihen, die unter den originären finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ausgewiesen werden.

Die originären finanziellen Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

| in Mio. €                                    | Stand<br>01.01.2021 | Erstkon-<br>solidierung | Neuauf-<br>nahme | Planmäßige<br>Tilgungen | Außer-<br>planmäßige<br>Tilgungen | Anpassun-<br>gen auf-<br>grund<br>Effektiv-<br>zins-<br>methode | Sonstige<br>Anpassun-<br>gen | Wechsel-<br>kurs-<br>differen-<br>zen | Stand<br>31.12.2021 |
|--|---------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|-----------------------------------|---|------------------------------|---------------------------------------|---------------------|
| Unternehmensanleihe (US-Dollar)              | 202,0               |                         |                  |                         |                                   | 17,3  |                              |                                       | 219,3               |
| Unternehmensanleihe (EMTN)                   | 15.186,5            |                         | 9.500,0          | -500,0                  |                                   | -76,2   |                              |                                       | 24.110,3            |
| Unternehmensanleihe (Green Bond)             |                     |                         | 600,0            |                         |                                   | -3,4  |                              |                                       | 596,6               |
| Schuldscheindarlehen                         | 49,9                |                         | 224,0            | -4,0                    | -40,0                             | 0,1   |                              |                                       | 230,0               |
| Brückenfinanzierung                          |                     |                         | 12.950,0*        | -9.460,0*               |                                   | -8,4  |                              |                                       | 3.481,6             |
| Hypothekendarlehen                           | 8.531,2             | 12,3                    | 575,8            | -521,6                  | -287,3                            | -24,2   | -123,7                       | -35,8                                 | 8.126,7             |
| Zinsabgrenzungen                             | 115,1               |                         |                  |                         |                                   |   | 24,5                         |                                       | 139,6               |
| Deutsche Wohnen<br>sonstige Finanzierungen** |                     | 10.752,0                | 150,2            | -61,4                   | -723,7                            | -23,8   | -1,5                         |                                       | 10.091,8            |
| Zinsabgrenzungen                             |                     | 25,8                    |                  |                         |                                   |   | 7,3                          |                                       | 33,1                |
|  | <b>24.084,7</b>     | <b>10.790,1</b>         | <b>24.000,0</b>  | <b>-10.547,0</b>        | <b>-1.051,0</b>                   | <b>-118,6</b>   | <b>-93,4</b>                 | <b>-35,8</b>                          | <b>47.029,0</b>     |

\* In diesen Beträgen ist eine kurzfristige Überbrückungslinie der Société Générale über 1.500,0 Mio. € enthalten.

\*\* Diese beinhalten Hypothekendarlehen, Unternehmensanleihen, Namensschuldverschreibungen und Inhaberschuldverschreibungen.

Die originären finanziellen Verbindlichkeiten haben sich im Vorjahr wie folgt entwickelt:

| in Mio. €                       | Stand<br>01.01.2020 | Erstkon-<br>solidierung | Neuauf-<br>nahme | Planmäßige<br>Tilgungen | Außer-<br>planmäßige<br>Tilgungen | Anpassun-<br>gen auf-<br>grund<br>Effektiv-<br>zins-<br>methode | Sonstige<br>Anpassun-<br>gen | Wechsel-<br>kurs-<br>differen-<br>zen | Stand<br>31.12.2020 |
|---------------------------------|---------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|-----------------------------------|---|------------------------------|---------------------------------------|---------------------|
| Unternehmensanleihe (US-Dollar) | 219,4               |                         |                  |                         |                                   | -17,4   |                              |                                       | 202,0               |
| Unternehmensanleihe (EMTN)      | 13.545,9            |                         | 2.700,0          | -1.052,3                |                                   | -7,1  |                              |                                       | 15.186,5            |
| Commercial Paper                | 300,0               |                         |                  | -300,0                  |                                   |   |                              |                                       | 0,0                 |
| Schuldscheindarlehen            | 49,9                |                         |                  |                         |                                   |   |                              |                                       | 49,9                |
| Hypothekendarlehen              | 9.359,5             | 97,9                    | 1.476,6          | -874,2                  | -1.498,2                          | -125,7  |                              | 95,3                                  | 8.531,2             |
| Zinsabgrenzungen                | 100,2               |                         |                  |                         |                                   |   | 14,9                         |                                       | 115,1               |
|                                 | <b>23.574,9</b>     | <b>97,9</b>             | <b>4.176,6</b>   | <b>-2.226,5</b>         | <b>-1.498,2</b>                   | <b>-150,2</b>   | <b>14,9</b>                  | <b>95,3</b>                           | <b>24.084,7</b>     |

Die 2013 begebene US-Dollar-Unternehmensanleihe wird nach den anzuwendenden IFRS-Regelungen zum Stichtagskurs umgerechnet. Unter Berücksichtigung des durch das abgeschlossene Zinssicherungsgeschäft festgeschriebenen Sicherungskurses läge diese Finanzverbindlichkeit um 36,1 Mio. € (31.12.2020: 18,9 Mio. €) unter dem bilanzierten Wert.



Die Nominalverpflichtungen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern haben im Geschäftsjahr folgende Fälligkeiten und Durchschnittszinssätze:

| in Mio. €                         | Nominalverpflichtung<br>31.12.2021 | Laufzeit | Durchschnittszinssatz | Die Tilgung der<br>Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt: |         |         |         |       |         |
|-----------------------------------|------------------------------------|----------|-----------------------|--|---------|---------|---------|-------|---------|
|                                   |                                    |          |                       | 2022   | 2023    | 2024    | 2025    | 2026  | ab 2027 |
| Unternehmensanleihe (US-Dollar)*  | 185,0                              | 2023     | 4,58 %                |  | 185,0   |         |         |       |         |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*       | 500,0                              | 2022     | 2,13 %                | 500,0  |         |         |         |       |         |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*       | 500,0                              | 2025     | 1,50 %                |  |         |         | 500,0   |       |         |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*       | 1.000,0                            | 2023     | 2,25 %                |  | 1.000,0 |         |         |       |         |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*       | 500,0                              | 2022     | 0,88 %                | 500,0  |         |         |         |       |         |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*       | 500,0                              | 2026     | 1,50 %                |  |         |         |         | 500,0 |         |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*       | 1.000,0                            | 2024     | 1,25 %                |  |         | 1.000,0 |         |       |         |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*       | 500,0                              | 2022     | 0,75 %                | 500,0  |         |         |         |       |         |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*       | 500,0                              | 2027     | 1,75 %                |  |         |         |         |       | 500,0   |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*       | 500,0                              | 2025     | 1,13 %                |  |         |         | 500,0   |       |         |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*       | 500,0                              | 2024     | 0,75 %                |  |         | 500,0   |         |       |         |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*       | 500,0                              | 2028     | 1,50 %                |  |         |         |         |       | 500,0   |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*       | 600,0                              | 2022     | 0,79 %                | 600,0  |         |         |         |       |         |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*       | 700,0                              | 2026     | 1,50 %                |  |         |         |         | 700,0 |         |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*       | 500,0                              | 2030     | 2,13 %                |  |         |         |         |       | 500,0   |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*       | 500,0                              | 2038     | 2,75 %                |  |         |         |         |       | 500,0   |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*       | 500,0                              | 2023     | 0,88 %                |  | 500,0   |         |         |       |         |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*       | 500,0                              | 2025     | 1,80 %                |  |         |         | 500,0   |       |         |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*       | 500,0                              | 2029     | 0,50 %                |  |         |         |         |       | 500,0   |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*       | 500,0                              | 2034     | 1,13 %                |  |         |         |         |       | 500,0   |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*       | 500,0                              | 2023     | 0,13 %                |  | 500,0   |         |         |       |         |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*       | 500,0                              | 2027     | 0,63 %                |  |         |         |         |       | 500,0   |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*       | 500,0                              | 2039     | 1,63 %                |  |         |         |         |       | 500,0   |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*       | 500,0                              | 2024     | 1,63 %                |  |         | 500,0   |         |       |         |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*       | 500,0                              | 2030     | 2,25 %                |  |         |         |         |       | 500,0   |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*       | 750,0                              | 2026     | 0,63 %                |  |         |         |         | 750,0 |         |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*       | 750,0                              | 2030     | 1,00 %                |  |         |         |         |       | 750,0   |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*       | 500,0                              | 2041     | 1,00 %                |  |         |         |         |       | 500,0   |
| Unternehmensanleihe (Green Bond)* | 600,0                              | 2031     | 0,63 %                |  |         |         |         |       | 600,0   |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*       | 500,0                              | 2024     | 0,00 %                |  |         | 500,0   |         |       |         |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*       | 1.000,0                            | 2027     | 0,38 %                |  |         |         |         |       | 1.000,0 |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*       | 1.000,0                            | 2029     | 0,63 %                |  |         |         |         |       | 1.000,0 |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*       | 1.000,0                            | 2033     | 1,00 %                |  |         |         |         |       | 1.000,0 |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*       | 500,0                              | 2041     | 1,50 %                |  |         |         |         |       | 500,0   |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*       | 500,0                              | 2023     | 0,00 %                |  | 500,0   |         |         |       |         |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*       | 1.250,0                            | 2025     | 0,00 %                |  |         |         | 1.250,0 |       |         |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*       | 1.250,0                            | 2028     | 0,25 %                |  |         |         |         |       | 1.250,0 |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*       | 1.250,0                            | 2032     | 0,75 %                |  |         |         |         |       | 1.250,0 |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*       | 750,0                              | 2051     | 1,63 %                |  |         |         |         |       | 750,0   |

| in Mio. €                                      | Nominal-<br>verpflich-<br>tung<br>31.12.2021 | Laufzeit | Durch-<br>schnitts-<br>zinssatz | Die Tilgung der<br>Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt: |                |                |                |                |                 |
|--|--|----------|---------------------------------|--|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
|  |  |          |                                 | 2022   | 2023           | 2024           | 2025           | 2026           | ab 2027         |
| Brückenfinanzierung                            | 3.490,0                                      | 2022     | 0,65 %                          | 3.490,0  |                |                |                |                |                 |
| Schuldscheindarlehen*                          | 230,0  | 2025     | 0,12 %                          |  | 120,0          |                |                | 50,0           | 60,0            |
| Hypothekendarlehen**                           | 8.142,3                                      | 2034***  | 1,17 %***                       | 814,5  | 782,9          | 1.016,6        | 734,0          | 502,0          | 4.292,3         |
| Deutsche Wohnen<br>sonstige Finanzierungen**** | 9.704,1                                      | 2028***  | 1,33 %***                       | 279,9  | 744,7          | 202,4          | 1.562,0        | 889,2          | 6.025,9         |
|  | <b>46.651,4</b>                              |          |                                 | <b>6.684,4</b>   | <b>4.332,6</b> | <b>3.719,0</b> | <b>5.046,0</b> | <b>3.391,2</b> | <b>23.478,2</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.

\*\*\* In der Ermittlung sind Finanzielle Verbindlichkeiten enthalten, die im Jahr 2022 im Rahmen des Verkaufs von Wohneinheiten an Berliner Wohnungsgesellschaften übergehen. Diese Finanziellen Verbindlichkeiten sind zum 31. Dezember 2021 in den „Zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Schulden“ enthalten.

\*\*\*\* Diese beinhalten Hypothekendarlehen, Unternehmensanleihen, Namensschuldverschreibungen und Inhaberschuldverschreibungen.

Im Vorjahr stellten sich die Fälligkeiten und Durchschnittszinssätze der Nominalverpflichtungen wie folgt dar:

| in Mio. €                        | Nominalverpflichtung<br>31.12.2020 | Laufzeit | Durchschnittszinssatz | Die Tilgung der<br>Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt: |                |                |                |                |                 |
|----------------------------------|------------------------------------|----------|-----------------------|--|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
|                                  |                                    |          |                       | 2021   | 2022           | 2023           | 2024           | 2025           | ab 2026         |
| Unternehmensanleihe (US-Dollar)* | 185,0                              | 2023     | 4,58 %                |  |                | 185,0          |                |                |                 |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*      | 500,0                              | 2021     | 3,63 %                | 500,0  |                |                |                |                |                 |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*      | 500,0                              | 2022     | 2,13 %                |  | 500,0          |                |                |                |                 |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*      | 500,0                              | 2025     | 1,50 %                |  |                |                |                | 500,0          |                 |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*      | 1.000,0                            | 2023     | 2,25 %                |  |                | 1.000,0        |                |                |                 |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*      | 500,0                              | 2022     | 0,88 %                |  | 500,0          |                |                |                |                 |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*      | 500,0                              | 2026     | 1,50 %                |  |                |                |                |                | 500,0           |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*      | 1.000,0                            | 2024     | 1,25 %                |  |                |                | 1.000,0        |                |                 |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*      | 500,0                              | 2022     | 0,75 %                |  | 500,0          |                |                |                |                 |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*      | 500,0                              | 2027     | 1,75 %                |  |                |                |                |                | 500,0           |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*      | 500,0                              | 2025     | 1,13 %                |  |                |                |                | 500,0          |                 |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*      | 500,0                              | 2024     | 0,75 %                |  |                |                | 500,0          |                |                 |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*      | 500,0                              | 2028     | 1,50 %                |  |                |                |                |                | 500,0           |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*      | 600,0                              | 2022     | 0,79 %                |  | 600,0          |                |                |                |                 |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*      | 700,0                              | 2026     | 1,50 %                |  |                |                |                |                | 700,0           |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*      | 500,0                              | 2030     | 2,13 %                |  |                |                |                |                | 500,0           |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*      | 500,0                              | 2038     | 2,75 %                |  |                |                |                |                | 500,0           |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*      | 500,0                              | 2023     | 0,88 %                |  |                | 500,0          |                |                |                 |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*      | 500,0                              | 2025     | 1,80 %                |  |                |                |                | 500,0          |                 |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*      | 500,0                              | 2029     | 0,50 %                |  |                |                |                |                | 500,0           |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*      | 500,0                              | 2034     | 1,13 %                |  |                |                |                |                | 500,0           |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*      | 500,0                              | 2023     | 0,13 %                |  |                | 500,0          |                |                |                 |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*      | 500,0                              | 2027     | 0,63 %                |  |                |                |                |                | 500,0           |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*      | 500,0                              | 2039     | 1,63 %                |  |                |                |                |                | 500,0           |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*      | 500,0                              | 2024     | 1,63 %                |  |                |                | 500,0          |                |                 |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*      | 500,0                              | 2030     | 2,25 %                |  |                |                |                |                | 500,0           |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*      | 750,0                              | 2026     | 0,63 %                |  |                |                |                |                | 750,0           |
| Unternehmensanleihe (EMTN)*      | 750,0                              | 2030     | 1,00 %                |  |                |                |                |                | 750,0           |
| Schuldscheinanleihen*            | 50,0                               | 2026     | 0,29 %                |  |                |                |                |                | 50,0            |
| Hypothekendarlehen**             | 8.516,6                            | 2029     | 1,33 %                | 1.095,3  | 482,5          | 876,8          | 943,1          | 745,1          | 4.373,8         |
|                                  | <b>24.051,6</b>                    |          |                       | <b>1.595,3</b>   | <b>2.582,5</b> | <b>3.061,8</b> | <b>2.943,1</b> | <b>2.245,1</b> | <b>11.623,8</b> |

\* Vonovia ist für einen Teil der Hypothekendarlehen zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet und hat diese auch erfüllt.

\*\* Vonovia ist im Rahmen dieser Finanzierung 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 13.060,3 Mio. € (31.12.2020: 7.287,6 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 1,14 % verzinst. Die Finanzverbindlichkeiten beinhalten insgesamt kein wesentliches kurzfristiges Zinsänderungs-

risiko, da es sich entweder um Finanzierungen mit langfristiger Zinsbindung handelt oder um variabel verzinsliche Verbindlichkeiten, die mittels geeigneter derivativer Finanzinstrumente abgesichert sind (siehe Kapitel [G54] Finanzrisikomanagement).

#### **Rückzahlung besicherter Finanzierungen**

Im Oktober 2021 wurde eine endfällige besicherte Finanzierung über rd. 148,0 Mio. € zurückgeführt.

Weiterhin erfolgte im Oktober 2021 die Rückzahlung einer im Jahr 2013 begebenen Anleihe in Höhe von 500,0 Mio. €.

Im Dezember 2021 wurde der im Jahr 2014 über 1.000,0 Mio. € aufgenommene perpetual Hybrid, der als Eigenkapital der Hybridkapitalgeber von Vonovia ausgewiesen wurde, zum ersten möglichen Rückzahlungsdatum gekündigt und zurückgeführt.

Im schwedischen Teilkonzern wurden im Geschäftsjahr 2021 Verbindlichkeiten in Höhe von rund 2.800,0 Mio. SEK (rund 260,0 Mio. €) planmäßig zurückgezahlt.

#### **Begebung von Anleihen aus der EMTN–Daueremission (European Medium Term Notes Program)**

Vonovia hat über ihre niederländische Tochtergesellschaft Vonovia Finance B.V. mit Wirkung zum 28. Januar 2021 eine bis Januar 2041 laufende EMTN-Anleihe in Höhe von 500,0 Mio. € begeben. Die Anleihe wird mit 1,00 % p. a. verzinst.

Am 24. März 2021 hat die Vonovia SE einen Green Bond mit einem Volumen von insgesamt 600,0 Mio. € platziert. Die Anleihe wird mit 0,625 % verzinst und hat eine Laufzeit von 10 Jahren.

Am 16. Juni 2021 hat die Vonovia SE Anleihen über insgesamt 4.000,0 Mio. € platziert. Die unterschiedlichen Tranchen haben Laufzeiten von 3, 6, 8, 12 und 20 Jahren und einen durchschnittlichen Zins von 0,6875 % p. a.

Am 1. September 2021 wurden von der Vonovia SE Anleihen über insgesamt 5.000,0 Mio. € mit Laufzeiten von 2, 4, 7, 11 und 30 Jahren begeben, die mit durchschnittlich 0,49 % p. a. verzinst sind.

#### **Schuldscheindarlehen**

Im Rahmen einer vollständig digitalisierten Namensschuldverschreibung hat die M.M. Warburg der Vonovia SE im Januar 2021 20,0 Mio. € bereitgestellt, welche im 4. Quartal 2021 vollständig zurückgezahlt wurden.

Die Deutsche Pfandbriefbank hat der Vonovia SE im März 2021 ein Schuldscheindarlehen über 100,0 Mio. € mit 2-jähriger Laufzeit herausgelegt.

Ein Schuldscheindarlehen über 60,0 Mio. € und mit 8-jähriger Laufzeit wurde im März 2021 von der Degussa Bank bereitgestellt.

M.M. Warburg hat im März zwei weitere Schuldscheine der Vonovia SE über jeweils 20,0 Mio. € bei 2-jähriger Laufzeit gezeichnet. Ein Schuldschein über 20,0 Mio. € wurde im Juni 2021 vollständig zurückgezahlt.

#### **Neue Portfoliofinanzierungen**

Die Berlin Hyp hat der Vonovia Finance B.V. eine besicherte Finanzierung über 200,0 Mio. € mit 10-jähriger Laufzeit zur Verfügung gestellt, die im Dezember 2020 unterzeichnet wurde und im Februar 2021 zur Auszahlung kam.

#### **Brückenfinanzierung**

Morgan Stanley, Société Générale sowie die Bank of America haben der Vonovia SE am 5. August 2021 eine Brückenfinanzierung über ursprünglich 20.150,0 Mio. € mit einer bis zu 2-jährigen Laufzeit im Rahmen der Akquisition der Deutsche Wohnen zur Verfügung gestellt. Diese wurde mit 11.450,0 Mio. € in Anspruch genommen und valutierte zum 31. Dezember 2021 noch mit rund 3.490,0 Mio. €. Diese Brückenfinanzierung wurde mit weiteren 11 Banken syndiziert.

#### **Betriebsmittellinie**

Commerzbank, Bank of America, BNP Paribas, Deutsche Bank, ING, Morgan Stanley, Société Générale und UniCredit haben Vonovia mit Vertrag vom 30. September 2021 eine Betriebsmittellinie über 2.000,0 Mio. € mit zunächst 3-jähriger Laufzeit zur Verfügung gestellt, die zum 13. Dezember 2021 unter Hinzunahme von Goldman Sachs, JPMorgan, Citibank und UBS auf 3.000,0 Mio. € erhöht wurde. Diese Linie wurde bis zum 31. Dezember 2021 nicht in Anspruch genommen.

## 42 Derivate

| in Mio. €   | 31.12.2020  |              | 31.12.2021  |              |
|---|-------------|--------------|-------------|--------------|
|   | langfristig | kurzfristig  | langfristig | kurzfristig  |
| <b>Derivate</b>   |             |              |             |              |
| Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen |             | 220,5        |             | 264,0        |
| Cashflow Hedges   | 29,6        |              | 12,3        |              |
| Freistehende Derivate   | 47,2        |              | 53,9        |              |
| Zinsabgrenzungen Derivate   |             | 1,7          |             | 2,0          |
|   | <b>76,8</b> | <b>222,2</b> | <b>66,2</b> | <b>266,0</b> |

Zu den derivativen finanziellen Verbindlichkeiten wird auf die Ausführungen in den Kapiteln [G52] Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten und [G56] Cashflow Hedges und freistehende Zinsswaps verwiesen.

## 43 Leasingverhältnisse

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der seit dem 1. Januar 2019 verpflichtend anzuwendende Leasingstandard IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ führt für Leasingnehmer nur noch ein einziges Bilanzierungsmodell (Right-of-Use-Modell) ein, wonach grundsätzlich alle Leasingverhältnisse in der Bilanz anzusetzen sind. Die Unterscheidung zwischen Operating- und Finanzierungsleasingverhältnissen bleibt lediglich für die Bilanzierung als Leasinggeber erhalten.

Als **Leasingverhältnis** im Sinne des IFRS 16 sind alle Verträge anzusehen, die dem Vonovia Konzern das Recht einräumen, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts über einen bestimmten Zeitraum gegen Entgelt kontrollieren zu können.

Für solche Leasingverträge, die ein Leasingverhältnis im Sinne des IFRS 16 darstellen, werden Leasingverbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen, diskontiert mit dem laufzeitadäquaten Grenzfremdkapitalzinssatz, angesetzt. Korrespondierend hierzu werden auf der Aktivseite Nutzungsrechte an den Leasingobjekten (Right-of-Use Assets) in Höhe der Leasingverbindlichkeit zuzüglich etwaiger Vorauszahlungen oder direkt zurechenbarer Initialkosten bilanziert.

Die Leasingverbindlichkeiten werden finanzmathematisch fortentwickelt. Sie erhöhen sich um die periodischen Zinsaufwendungen und vermindern sich in Höhe der geleisteten Leasingzahlungen.

Die Nutzungsrechte werden grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen und Wertminderungen bilanziert. Nutzungsrechte an Vermögenswerten, die die Definition von Investment Properties (IAS 40) erfüllen, werden zum Fair Value entsprechend den Bilanzierungs- und Bewertungsregeln des IAS 40 bewertet.

Änderungen der Leasinglaufzeit oder der Höhe der Leasingzahlungen führen zu einer Neuberechnung des Barwerts und damit zu einer Anpassung von Leasingverbindlichkeit und Nutzungsrecht.

Zeiträume aus einseitig eingeräumten Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen werden auf Einzelfallbasis beurteilt und nur dann berücksichtigt, wenn deren Inanspruchnahme – etwa aufgrund von wirtschaftlichen Anreizen – hinreichend wahrscheinlich ist.

Für kurzfristige Leasingverhältnisse oder solche über Vermögenswerte von geringem Wert besteht ein Bilanzierungswahlrecht. Vonovia übt das Wahlrecht dahingehend aus, dass solche Leasingverhältnisse nicht bilanziert werden. Für angemietete IT-Ausstattung werden teilweise 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), angemietete Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Pflegeimmobilien für Zwecke der Weitervermietung (Zwischenvermietung), Wärmeerzeugungsanlagen zur Versorgung der eigenen Immobilien mit Wärme (Contracting), Rauchwarnmelder und Wärmemengenzähler (Messtechnik), Grundstücke zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien sowie Bürogebäude, Büro-, Lager- und Parkflächen (Anmietung) geleast. Im Rahmen von Gestattungsverträgen mit öffentlichen Institutionen wird Vonovia das Recht eingeräumt, öffentliche Grundstücke als Lager- oder Stellplatz, zur Verlegung von Kabeln oder Heizungsrohren oder zur Errichtung von Spielplätzen nutzen zu können. Den größten Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben jedoch langfristige Erbbaurechtsverträge. Hierbei werden Grundstücke zum Zwecke der Vermietung von errichteten Wohn- und Gewerbeimmobilien angemietet. Diese Verträge haben grundsätzlich eine Laufzeit von 99 Jahren.

Die Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen belaufen sich zum 31. Dezember 2021 auf 1.864,0 Mio. € (2020: 1.505,5 Mio. €).

Der Großteil der bilanzierten Nutzungsrechte in Höhe von 1.689,1 Mio. € wird innerhalb der Bilanzposition **Investment Properties** ausgewiesen und resultiert neben Zwischenmietverträgen (Wohn- und Gewerbeimmobilien) sowie Verträgen über die An- und Weitervermietung von Pflegeimmobilien (3,8 Mio. €) vor allem aus Erbbaurechtsverträgen (1.685,3 Mio. €). Die übrigen Nutzungsrechte in Höhe von 174,9 Mio. € werden innerhalb der **Sachanlagen** ausgewiesen und umfassen im Wesentlichen Nutzungsrechte aus Wärmelieferverträgen (56,8 Mio. €), aus geschlossenen Anmietungsverträgen (45,1 Mio. €), aus Verträgen im Zusammenhang mit angemieteter Messtechnik (38,2 Mio. €), aus der Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien (27,4 Mio. €) sowie aus KFZ-Leasingverträgen (4,8 Mio. €).

### Entwicklung der Nutzungsrechte

| in Mio. €  | 31.12.2020     | 31.12.2021     |
|--|----------------|----------------|
| Nutzungsrechte   |                |                |
| Erbbaurechte   | 1.431,9        | 1.685,3        |
| Zwischenmietverträge   | 1,3            | 3,8            |
| <b>Nutzungsrechte in den Investment Properties</b>                           | <b>1.433,2</b> | <b>1.689,1</b> |
| Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien | 27,3           | 27,4           |
| Anmietungsverträge   | 22,9           | 45,1           |
| Wärmelieferverträge  | 15,9           | 56,8           |
| KFZ-Leasing  | 2,6            | 4,8            |
| Pacht-/Gestattungsverträge   | 0,6            | 0,5            |
| IT-Leasing   | 3,0            | 2,1            |
| Messtechnik  |                | 38,2           |
| <b>Nutzungsrechte in den Sachanlagen</b>                                     | <b>72,3</b>    | <b>174,9</b>   |
|  | <b>1.505,5</b> | <b>1.864,0</b> |

## Entwicklung der Leasingverbindlichkeiten

| in Mio. €  | 31.12.2020                    |                          |                      | 31.12.2021                    |                          |                      |
|--|-------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------|
|  | 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)  | 10,6                          | 35,3                     | 371,9                | 11,5                          | 40,3                     | 446,1                |
| Zwischenmietverträge   | 0,9                           | 0,4                      | -                    | 1,4                           | 2,6                      | 0,0                  |
| Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien | 0,1                           | 0,5                      | 27,3                 | 0,1                           | 0,5                      | 27,4                 |
| Anmietungsverträge   | 8,3                           | 13,4                     | 1,5                  | 10,4                          | 23,1                     | 11,8                 |
| Wärmelieferverträge  | 5,0                           | 5,7                      | 7,9                  | 11,8                          | 32,1                     | 14,1                 |
| KFZ-Leasing  | 1,5                           | 1,1                      | -                    | 2,2                           | 2,6                      | -                    |
| Pacht-/Gestattungsverträge   | 0,1                           | 0,1                      | 0,5                  | 0,0                           | 0,0                      | 0,5                  |
| IT-Leasing   | 1,3                           | 1,7                      | -                    | 1,2                           | 1,0                      | -                    |
| Messtechnik  |                               |                          |                      | 5,6                           | 19,9                     | 12,8                 |
|  | <b>27,8</b>                   | <b>58,2</b>              | <b>409,1</b>         | <b>44,2</b>                   | <b>122,1</b>             | <b>512,8</b>         |

Insgesamt belaufen sich die Leasingverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2021 auf 679,1 Mio. € (2020: 495,1 Mio. €).

Der Anstieg der Leasingverbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahr um 184,0 Mio. € ist vor allem akquisitionsbedingt und resultiert mit 129,8 Mio. € aus der Übernahme der Deutsche Wohnen SE zum 30.09.2021. Gestiegene Leasingzahlungen und Vertragsverlängerungen im Zusammenhang mit Erbbaurechtsverträgen führten zu einem Zuwachs an Leasingverbindlichkeiten in Höhe von 31,4 Mio. €. Weitere 18,2 Mio. € resultieren aus dem im Dezember 2021 angemieteten Bürogebäude in Essen für den Kundenservice (Anmietungsverträge).

Mit insgesamt 512,8 Mio. € ist der Großteil der zum 31. Dezember 2021 angesetzten Leasingverbindlichkeiten erst in mehr als fünf Jahren fällig. Hiervon entfallen 446,1 Mio. € auf Leasingverbindlichkeiten aus Erbbaurechtsverträgen. Innerhalb des nächsten Jahres sind 44,2 Mio. € fällig. Davon entfallen 11,5 Mio. € auf Erbbaurechtsverträge.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der in den Sachanlagen ausgewiesenen Nutzungsrechte.

| in Mio. €  | Buchwert Nutzungsrechte 01.01.2021 | Zugänge 2021 | Abschreibungen 2021 | Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2021 | Zinsaufwendungen 2021 |
|--|------------------------------------|--------------|---------------------|------------------------------------|-----------------------|
| Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien | 27,3                               | 0,3          | -0,4                | 27,4                               | 0,8                   |
| Anmietungsverträge   | 22,9                               | 35,1         | -10,2               | 45,1                               | 0,2                   |
| Wärmelieferverträge  | 15,9                               | 47,4         | -6,1                | 56,8                               | 0,6                   |
| KFZ-Leasingverträge  | 2,6                                | 5,0          | -2,7                | 4,8                                | 0,0                   |
| Pacht-/Gestattungsverträge   | 0,6                                | 0,0          | -0,1                | 0,5                                | 0,0                   |
| IT-Leasing   | 3,0                                | 1,4          | -1,3                | 2,1                                | 0,0                   |
| Messtechnik  |                                    | 40,4         | -1,2                | 38,2                               | 0,0                   |
|  | <b>72,3</b>                        | <b>129,6</b> | <b>-22,0</b>        | <b>174,9</b>                       | <b>1,6</b>            |

| in Mio. €  | Buchwert<br>Nutzungsrechte<br>01.01.2020 | Zugänge<br>2020 | Abschreibungen<br>2020 | Buchwert<br>Nutzungsrechte<br>31.12.2020 | Zins-<br>aufwendungen<br>2020 |
|--|--|-----------------|------------------------|--|-------------------------------|
| Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien | 26,2                                     | 1,5             | -0,3                   | 27,3                                     | 0,7                           |
| Anmietungsverträge   | 21,4                                     | 9,3             | -7,7                   | 22,9                                     | 0,3                           |
| Wärmelieferverträge  | 19,7                                     | 0,8             | -4,5                   | 15,9                                     | 0,5                           |
| KFZ-Leasingverträge  | 6,3                                      | 1,4             | -4,9                   | 2,6                                      | -                             |
| Pacht-/Gestattungsverträge   | 2,4                                      | 1,7             | -1,5                   | 0,6                                      | -                             |
| IT-Leasing   | 4,4                                      | 0,2             | -1,6                   | 3,0                                      | -                             |
|  | <b>80,4</b>                              | <b>14,9</b>     | <b>-20,5</b>           | <b>72,3</b>                              | <b>1,5</b>                    |

Die Zinsaufwendungen aus Leasingverhältnissen gemäß IFRS 16 beliefen sich im Geschäftsjahr 2021 auf insgesamt 15,8 Mio. € (2020: 16,1 Mio. €), vor allem aus Erbbaurechtsverträgen (14,2 Mio. €).

Im Geschäftsjahr 2021 wurden insgesamt 279 Leasingverträge (2020: 479) als kurzfristige Leasingverhältnisse klassifiziert und im Rahmen des bestehenden Wahlrechts nicht bilanziert. Die damit verbundenen Aufwendungen lagen im Geschäftsjahr 2021 bei 0,7 Mio. € (2020: 1,7 Mio. €). Die Aufwendungen im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen über geringwertige Vermögenswerte lagen im Geschäftsjahr 2021 bei 1,2 Mio. € (2020: 0,0 Mio. €) und resultieren vor allem aus angemieteter Büroausstattung. Aus variablen Leasingzahlungen sind im Geschäftsjahr 2021 Aufwendungen in Höhe von 7,2 Mio. € (2020: 9,1 Mio. €) entstanden. Diese 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 2021 Zinsauszahlungen sowie Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 43,1 Mio. € (2020: 38,4 Mio. €) angefallen. Die gesamten Auszahlungen für Leasingverhältnisse beliefen sich im Berichtsjahr somit auf 52,2 Mio. € (2020: 49,2 Mio. €).

Aus der Weitervermietung (Subleasing) von im Wesentlichen Rechten zur Nutzung angemieteter Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie von angemieteten Pflegeimmobilien konnten Erträge in Höhe von 9,4 Mio. € (2020: 8,3 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 in 2021 ein Verlust in Höhe von 0,9 Mio. € (2020: Verlust in Höhe von

0,7 Mio. €). Ein wesentlicher Einfluss auf die Zahlungsströme des Konzerns ergibt sich hierdurch nicht.

#### 44 Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern

##### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Erstansatz 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 240,5 Mio. € (31.12.2020: 43,1 Mio. €).

#### 45 Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung

##### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung** beinhalten Finanzierungsbeiträge von Mietern. Bei den Finanzierungsbeiträgen handelt es sich um Beiträge, die in Österreich für geförderte Wohnungen von Mietern erhoben werden. Diese werden bei Beendigung des Mietverhältnisses abzüglich eines Verwohnungsbeitrags zurückerstattet. Der rückerstattete Betrag darf gegenüber Nachmietern wieder erhoben werden. In der Regel handelt es sich um Mietverhältnisse, die jederzeit gekündigt werden können, daher werden diese Verbindlichkeiten als kurzfristig ausgewiesen.

Darüber hinaus umfassen die Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung von Mietern eingezahlte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB). Diese werden in Österreich zur Finanzierung der Kosten von Modernisierungsmaßnahmen vom Mieter gezahlt. Die Zahlung ist abhängig vom Alter des Gebäudes und innerhalb von 20 Jahren ab Erhalt für Modernisierungsmaßnahmen zu verbrauchen. Ansonsten ist eine Rückzahlung an den Mieter vorzunehmen.

Der erstmalige Ansatz erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.



Die Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung beinhalten zum Stichtag 112,0 Mio. € (31.12.2020: 117,4 Mio. €) Finanzierungsbeiträge von Mietern. Darüber hinaus umfassen die Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung 45,5 Mio. € (31.12.2020: 46,0 Mio. €) von Mietern eingezahlte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB).

#### 46 Sonstige Verbindlichkeiten

| in Mio. €                         | 31.12.2020  |              | 31.12.2021  |              |
|-----------------------------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
|                                   | langfristig | kurzfristig  | langfristig | kurzfristig  |
| Erhaltene Anzahlungen             | -           | 79,6         | -           | 101,2        |
| Übrige sonstige Verbindlichkeiten | 2,6         | 123,7        | 5,2         | 127,6        |
|                                   | <b>2,6</b>  | <b>203,3</b> | <b>5,2</b>  | <b>228,8</b> |

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten in Höhe von 38,6 Mio. € (31.12.2020: 53,1 Mio. €) von Mietern geleistete Abschlagszahlungen auf Betriebskosten, nach der Verrechnung mit den korrespondierenden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Kaufpreisverbindlichkeiten in Höhe von Mio 22,9. € (31.12.2020: 32,7 Mio. €) für den Erwerb weiterer Anteile an bereits konsolidierten Gesellschaften.

## Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung

### 47 Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Vonovia hatte im Geschäftsjahr 2021 Geschäftsbeziehungen mit nicht konsolidierten Tochterunternehmen. Diese Transaktionen resultieren aus dem normalen Lieferungs- und

Leistungsaustausch und sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

| in Mio. €                          | Bezogene Leistungen |             | Forderungen |              | Verbindlichkeiten |            | Geleistete Anzahlungen |              |
|------------------------------------|---------------------|-------------|-------------|--------------|-------------------|------------|------------------------|--------------|
|                                    | 2020                | 2021        | 2020        | 2021         | 2020              | 2021       | 2020                   | 2021         |
| Assoziierte Unternehmen            | 5,8                 | 28,8        | 3,9         | 657,9        | 3,0               | 0,9        |                        | 110,0        |
| Gemeinschaftsunternehmen           |                     |             |             | 148,6        |                   |            |                        | 8,8          |
| sonstige nahe stehende Unternehmen |                     |             | 5,0         | 1,8          |                   |            |                        |              |
|                                    | <b>5,8</b>          | <b>28,8</b> | <b>8,9</b>  | <b>808,3</b> | <b>3,0</b>        | <b>0,9</b> | -                      | <b>118,8</b> |

Durch die Akquisition der Deutsche Wohnen sind im Geschäftsjahr 2021 Geschäftsbeziehungen mit der QUARTERBACK Gruppe hinzugekommen. Diese Transaktionen resultieren grundsätzlich aus dem normalen Lieferungs- und Leistungsaustausch und alle Transaktionen wurden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen. Zum Abschlussstichtag bestehen Darlehensforderungen in Höhe von 806,5 Mio. € (Vorjahr: 252,4 Mio. €), die maximal 12 Monate nach dem Abschlussstichtag rückzahlbar sind. Der durchschnittliche Zinssatz für die Darlehen beträgt 5,05 %. Es bestehen Projektimmobilienverkäufe der QUARTERBACK Gruppe an Tochterunternehmen der Deutsche Wohnen SE per 31. Dezember 2021 in Höhe von 876,0 Mio. € (Vorjahr: 292,5 Mio. €), zu denen die Deutsche Wohnen-Gruppe insgesamt Anzahlungen in Höhe von 135,8 Mio. € (Vorjahr: 17,0 Mio. €), geleistet hat. Zum 31. Dezember 2021 bestanden offene Salden an Forderungen in Höhe von 0,0 Mio. € (Vorjahr: 0,8 Mio. €). Im Rahmen neuer von der QUARTERBACK Gruppe bezogenen Geschäftsbesorgungsleistungen in Höhe von 16,6 Mio. € hat die Deutsche Wohnen zum 31. Dezember 2021 offene Salden an Verbindlichkeiten in Höhe von 0,9 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €). Ferner wurde im Geschäftsjahr der QUARTERBACK Gruppe eine Garantie in Höhe von 12,3 Mio. € gewährt. Zudem wurde im ersten Quartal 2021 die Isaria München Projektentwicklungs GmbH an die QUARTERBACK Immobilien-Gruppe für 12,5 Mio. € veräußert.

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.

Die aktiven Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats wurden wie folgt vergütet:

| in Mio. €  | 2020        | 2021        |
|--|-------------|-------------|
| Kurzfristig fällige Leistungen (ohne aktienbasierte Vergütung) | 7,9         | 8,0         |
| Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses            | 2,2         | 2,4         |
| Leistungen aus Beendigung des Arbeitsverhältnisses             | 1,4         | 0,6         |
| Anteilsbasierte Vergütungen                                    | 8,4         | 4,4         |
|  | <b>19,9</b> | <b>15,4</b> |

Als Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses wird der aus den Pensionsrückstellungen für die aktiven Vorstandsmitglieder resultierende Dienstzeitaufwand (Service Cost) ausgewiesen. Die Angabe der anteilsbasierten Vergütung bezieht sich auf den Aufwand des Geschäftsjahres, der auch im Kapitel [F48] Anteilsbasierte Vergütung ausgewiesen ist.

Es wurden keine Vorschüsse und Kredite an Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats gewährt.

## 48 Anteilsbasierte Vergütung

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Berechnung der **Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen** erfolgt anhand finanzmathematischer Methoden auf der Grundlage von Optionspreismodellen.

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 rätierlich 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 Kapitel [E39] Rückstellungen).

### Vorstand

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 vierjährigen Performance-Periode in Abhängigkeit vom Erreichen eines vorher definierten Zielerreichungsgrads und der Entwicklung des Aktienkurses ausgezahlt werden. Der Zielerreichungsgrad wird abgeleitet aus den Zielgrößen Relative Total Shareholder Return (RTSR), seit diesem Jahr Entwicklung des EPRA Net Tangible Assets (NTA) pro Aktie, Entwicklung des Group FFO pro Aktie sowie seit diesem Jahr dem sog. Sustainability Performance Index (SPI), die jeweils gleich mit 25% gewichtet sind. Damit stellt der LTIP eine anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich (Cash-Settled-Plan) nach IFRS 2 dar; umgekehrt kann der Auszahlungsanspruch bei Nichterreichung des definierten Zielerreichungsgrads komplett entfallen.

Der Wert der insgesamt zugeteilten und zum 31. Dezember 2021 noch nicht ausgezahlten virtuellen Aktien aus dem LTIP wurde von einem externen Gutachter nach anerkannten finanzmathematischen Verfahren ermittelt. Die zum Stichtag ausgewiesene Schuld setzt sich wie folgt zusammen:

| Tranche in € | Ende der Sperrfrist | 31.12.2021 |
|--------------|---------------------|------------|
| 2018-2021    | 31.12.2021          | 4.976.286  |
| 2019-2022    | 31.12.2022          | 4.533.910  |
| 2020-2023    | 31.12.2023          | 2.792.495  |
| 2021-2024    | 31.12.2024          | 1.154.750  |

Aus dem LTIP-Programm resultiert im Berichtsjahr 2021 ein Aufwand nach IFRS 2 von insgesamt 5,1 Mio. € (2020: 8,4 Mio. €).

### Vorstände der Deutsche Wohnen

Vorstände der Deutsche Wohnen SE erhielten im Berichtsjahr 2021 den Gegenwert von virtuellen Aktien – Restricted Share Units (RSU) – die ihnen bei ihrem erstmaligen Amtsantritt als Vorstände der Gesellschaft insgesamt über einen Zeitraum von vier Jahren jeweils am 1. April zugeteilt wurden. Die Restricted Share Units bildeten den Wert der Deutsche Wohnen-Aktie nach Maßgabe eines 30-handeltäglichen Referenzkurses zum Zuteilungsstichtag und die hiernach anfallenden Bruttodividenden virtuell (schuldrechtlich) ab. Aus dem RSU-Programm ist dem Deutsche Wohnen-Konzern in 4. Quartal 2021 ein Aufwand in Höhe von 0,1 Mio. € entstanden. RSU werden als Vergütungsinstrument nicht mehr eingesetzt und waren auch nicht mehr Bestandteil des Vergütungssystems 2021.

### Führungskräfte unterhalb der Vorstandsebene

Seit 2016 gilt für die erste Führungsebene ein LTIP, der sich im Wesentlichen an dem für den Vorstand geltenden LTIP orientiert, u. a. bei der Grundlage bzw. Basis der identischen Performance-Ziele und bei der Ermittlung der Zielwerte im Hinblick auf den Minimalwert, den Zielwert und den Maximalwert.

Der Wert der insgesamt zugeteilten und zum 31. Dezember 2021 noch nicht ausgezahlten virtuellen Aktien aus dem LTIP wurde von einem externen Gutachter nach anerkannten finanzmathematischen Verfahren ermittelt. Die zum Stichtag ausgewiesene Schuld setzt sich wie folgt zusammen:

| Tranche in € | Ende der Sperrfrist | 31.12.2021 |
|--------------|---------------------|------------|
| 2018         | 31.12.2021          | 2.288.526  |
| 2019         | 31.12.2022          | 1.938.886  |
| 2020         | 31.12.2023          | 1.030.527  |
| 2021         | 31.12.2024          | 416.961    |

Aus dem LTIP-Programm resultiert nach IFRS im Berichtsjahr 2021 ein Aufwand von 1,7 Mio. € (2020: 4,4 Mio. €).

### Mitarbeiter

Im Jahr 2014 wurde die Konzernbetriebsvereinbarung „Arbeitnehmeraktienprogramm“ abgeschlossen. Das Programm startete ab dem Kalenderjahr 2015, wobei die zuge- teilten Aktien einer Haltefrist von sechs Monaten unterlie- gen und die Depotkosten durch Vonovia getragen werden. Die Aktien werden den Mitarbeitern in Abhängigkeit zum Bruttojahresgehalt mit einem Wert von 90,00 € bis maximal 360,00 € ohne Eigenanteil zugeteilt.

Aus dem neuen Mitarbeiteraktienprogramm resultiert im Berichtsjahr 2021 ein Aufwand von insgesamt 2,4 Mio. € (2020: 2,3 Mio. €), der direkt mit der Kapitalrücklage ver- rechnet ist.

## 49 Bezüge

### Bezüge des Aufsichtsrats

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben im Geschäftsjahr 2021 Gesamtbezüge in Höhe von 1,8 Mio. € (2020: 1,8 Mio. €) für ihre Tätigkeit erhalten.

### Gesamtbezüge des Vorstands

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands setzen sich wie folgt zusammen:

| Gesamtbezüge des<br>Vorstands in €                             | Gesamtbezüge      |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | 2020              | 2021              |
| <b>Feste Vergütung und kurzfristige<br/>variable Vergütung</b> | 6.800.995         | 7.186.465         |
| <b>Langfristige variable aktienbasierte<br/>Vergütung</b>      | 5.412.866         | 4.828.565         |
| davon  |                   |                   |
| 2020-2023  | 5.412.866         | -                 |
| 2021-2024  | -                 | 4.828.565         |
| (Stückzahl der Aktien)   | 97.115            | 88.524            |
| <b>Gesamtvergütung</b>   | <b>12.213.861</b> | <b>12.015.030</b> |

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder enthält die Vergü- tung für alle Mandate bei Vonovia Konzern-, Tochter- und Beteiligungsgesellschaften.

### Bezüge der ehemaligen Mitglieder des Vorstands und deren Hinterbliebenen

Die Gesamtbezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen für das Geschäftsjahr 2021 0,9 Mio. € (2020: 1,7 Mio. €). Diese beinhalten gemäß den Bestimmungen des Aufhebungsvertrags mit Klaus Freiberg die nach Ablauf seines Dienstvertrags am 31. Dezember 2019 zu zahlende Karenzentschädigung in Höhe von 0,6 Mio. €.

Die Pensionsverpflichtungen (DBO) gegenüber ehemaligen Mitgliedern des Vorstands und ihren Hinterbliebenen betragen 20,5 Mio. € (2020: 22,1 Mio. €).

## 50 Honorare des Abschlussprüfers

Für die im Geschäftsjahr erbrachten Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurden folgende Honorare (einschließlich Auslagen und ohne USt.) abgerechnet:

| in Mio. €                     | 2020       | 2021        |
|-------------------------------|------------|-------------|
| Abschlussprüfungen            | 5,0        | 8,4         |
| Andere Bestätigungsleistungen | 0,4        | 3,1         |
|                               | <b>5,4</b> | <b>11,5</b> |

Es wurden ausschließlich Leistungen erbracht, die mit der Tätigkeit als Abschlussprüfer des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses der Vonovia SE vereinbar sind.

Das Honorar für Abschlussprüfungsleistungen der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bezieht sich auf die Prüfung des Konzernabschlusses und des Jahresabschlusses der Vonovia SE sowie verschiedene Jahresabschlussprüfungen und die prüferische Durchsicht eines Jahresabschlusses bei Konzerngesellschaften. Zudem erfolgten prüferische Durchsichten von Konzernzwischenabschlüssen sowie die Prüfung von Finanzaufstellungen nach IDW PS 490.

Andere Bestätigungsleistungen umfassten im Wesentlichen prüferische Durchsichten von Überleitungsrechnungen zur Zinsschranke nach IDW PS 900 sowie betriebswirtschaftliche Prüfungen gemäß ISAE 3000 bezüglich der nichtfinanziellen Berichterstattung sowie diverser Wohnungsfürsorgeberichte und Mittelverwendungen von KfW-Darlehen. Daneben umfassten andere Bestätigungsleistungen Leistungen im Rahmen der Erteilung von Comfort Letters, die Prüfung von Pro-forma-Finanzinformationen sowie die Erteilung von Werthaltigkeitsbescheinigungen.

## 51 Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Im Dezember 2021 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG abgegeben und auf der [Webseite der Gesellschaft](#) dauerhaft zugänglich gemacht.

## Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

### Sonstige Erläuterungen und Angaben

#### 52 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

##### Bewertungskategorien und Klassen:

in Mio. €

Buchwerte  
31.12.2021

| Vermögenswerte  |          |
|---|----------|
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente                                    |          |
| Kassenbestände und Bankguthaben   | 1.134,0  |
| Geldmarktfonds  | 298,8    |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                      |          |
| Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken                                    | 104,6    |
| Forderungen aus Vermietung  | 48,6     |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen                              | 32,7     |
| Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten (Development)                | 264,0    |
| Finanzielle Vermögenswerte  |          |
| Beteiligungen, die at equity bewertet werden                                    | 548,9    |
| Forderungen aus Finanzierungsleasing  | 23,7     |
| Sonstige kurzfristige finanzielle Forderungen aus dem Finanzverkehr*            | 499,6    |
| Ausleihungen an übrige Beteiligungen  | 33,2     |
| Sonstige Ausleihungen   | 511,8    |
| Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen   | 563,1    |
| Langfristige Wertpapiere  | 5,2      |
| Übrige Beteiligungen  | 377,0    |
| Derivative finanzielle Vermögenswerte   |          |
| Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)  | 35,8     |
| Freistehende Zinsswaps und Zinscaps sowie eingebettete Derivate                 | 30,6     |
| <b>Schulden</b>   |          |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                | 449,8    |
| Originäre finanzielle Verbindlichkeiten   | 47.029,0 |
| Derivative finanzielle Verbindlichkeiten  |          |
| Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen | 264,0    |
| Freistehende Zinsswaps und Zinscaps   | 53,9     |
| Cashflow Hedges   | 14,3     |
| Verbindlichkeiten aus Leasing   | 679,1    |
| Verbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung  | 157,5    |
| Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern                 | 240,5    |

\* Hierin enthalten sind Termingelder sowie kurzfristige Finanzmittelanlagen in hochliquide Geldmarktfonds, welche eine Ursprungslaufzeit von mehr als drei Monaten aufweisen.

Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9

| Fortgeführte<br>Anschaffungs-<br>kosten | Fair Value<br>erfolgswirksam | Fair Value erfolgs-<br>neutral mit<br>Reklassifizierung | Fair Value erfolgs-<br>neutral ohne<br>Reklassifizierung | Wertansatz<br>Bilanz nach<br>IFRS 16/IAS 28 | Fair Value<br>31.12.2021 | Fair-Value-<br>Hierarchiestufe |
|---|------------------------------|---|--|---|--------------------------|--------------------------------|
| 1.134,0                                 |                              |   |  |   | 1.134,0                  | 1                              |
| 298,8                                   |                              |   |  |   | 298,8                    | 2                              |
| 104,6                                   |                              |   |  |   | 104,6                    | 2                              |
| 48,6                                    |                              |   |  |   | 48,6                     | 2                              |
| 32,7                                    |                              |   |  |   | 32,7                     | 2                              |
| 264,0                                   |                              |   |  |   | 264,0                    | 2                              |
|   |                              |   |  | 548,9                                       | 548,9                    | n. a.                          |
|   |                              |   |  | 23,7  | 23,7                     |                                |
| 499,6                                   |                              |   |  |   | 499,6                    | 2                              |
| 33,2                                    |                              |   |  |   | 54,8                     | 2                              |
| 511,8                                   |                              |   |  |   | 511,8                    | 2                              |
| 563,1                                   |                              |   |  |   | 563,1                    | 2                              |
|   |                              |   | 5,2  |   | 5,2                      | 1                              |
|   |                              |   | 377,0  |   | 377,0                    | 2                              |
|   | -14,0                        | 49,8  |  |   | 35,8                     | 2                              |
|   | 30,6                         |   |  |   | 30,6                     | 2                              |
| 449,8                                   |                              |   |  |   | 449,8                    | 2                              |
| 47.029,0                                |                              |   |  |   | -47.596,5                | 2                              |
| 264,0                                   |                              |   |  |   | 264,0                    | 3                              |
|   | 53,9                         |   |  |   | 53,9                     | 2                              |
|   | 11,4                         | 2,9   |  |   | 14,3                     | 2                              |
|   |                              |   |  | 679,1                                       |                          |                                |
| 157,5                                   |                              |   |  |   | 157,5                    | 2                              |
| 240,5                                   |                              |   |  |   | 240,5                    | 2                              |

**Bewertungskategorien und Klassen:**Buchwerte  
31.12.2020

in Mio. €

**Vermögenswerte**

|  |       |
|--|-------|
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente                     |       |
| Kassenbestände und Bankguthaben                                  | 613,3 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                       |       |
| Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken                     | 65,3  |
| Forderungen aus Vermietung                                       | 38,0  |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen               | 16,0  |
| Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten (Development) | 149,6 |
| Finanzielle Vermögenswerte                                       |       |
| Beteiligungen, die at equity bewertet werden                     | 32,9  |
| Ausleihungen an übrige Beteiligungen                             | 33,3  |
| Sonstige Ausleihungen  | 11,3  |
| Langfristige Wertpapiere   | 4,9   |
| Übrige Beteiligungen   | 311,2 |
| Derivative finanzielle Vermögenswerte                            |       |
| Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)                             | 18,8  |
| Freistehende Zinsswaps und Zinscaps sowie eingebettete Derivate  | 4,0   |

**Schulden**

|   |          |
|---|----------|
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                | 234,5    |
| Originäre finanzielle Verbindlichkeiten   | 24.084,7 |
| Derivative finanzielle Verbindlichkeiten  |          |
| Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen | 220,5    |
| Freistehende Zinsswaps und Zinscaps   | 47,2     |
| Cashflow Hedges   | 31,3     |
| Verbindlichkeiten aus Leasing   | 495,1    |
| Verbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung  | 163,4    |
| Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern                 | 43,1     |

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 3,5 Mio. € (31.12.2020: 4,3 Mio. €).
- > Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung von 1,0 Mio. € (31.12.2020: 0,8 Mio. €).
- > Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 684,5 Mio. € (31.12.2020: 627,8 Mio. €).



Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9

| Fortgeführte<br>Anschaffungs-<br>kosten | Fair Value<br>erfolgswirksam | Fair Value erfolgs-<br>neutral mit<br>Reklassifizierung | Fair Value erfolgs-<br>neutral ohne<br>Reklassifizierung | Wertansatz<br>Bilanz nach<br>IFRS 16/IAS 28 | Fair Value<br>31.12.2020 | Fair-Value-<br>Hierarchiestufe |
|---|------------------------------|---|--|---|--------------------------|--------------------------------|
| 613,3                                   |                              |   |  |   | 613,3                    | 1                              |
| 65,3                                    |                              |   |  |   | 65,3                     | 2                              |
| 38,0                                    |                              |   |  |   | 38,0                     | 2                              |
| 16,0                                    |                              |   |  |   | 16,0                     | 2                              |
| 149,6                                   |                              |   |  |   | 149,6                    | 2                              |
|   |                              |   |  | 32,9  | 32,9                     | n. a.                          |
| 33,3                                    |                              |   |  |   | 63,3                     | 2                              |
| 11,3                                    |                              |   |  |   | 11,3                     | 2                              |
|   |                              |   | 4,9  |   | 4,9                      | 1                              |
|   |                              |   | 311,2  |   | 311,2                    | 2                              |
|   | -13,1                        | 31,9  |  |   | 18,8                     | 2                              |
|   | 4,0                          |   |  |   | 4,0                      | 2                              |
| 234,5                                   |                              |   |  |   | 234,5                    | 2                              |
| 24.084,7                                |                              |   |  |   | 25.767,7                 | 2                              |
| 220,5                                   |                              |   |  |   | 220,5                    | 3                              |
|   | 47,2                         |   |  |   | 47,2                     | 2                              |
|   | 12,1                         | 19,2  |  |   | 31,3                     | 2                              |
|   |                              |   |  | 495,1                                       |                          |                                |
| 163,4                                   |                              |   |  |   | 163,4                    | 2                              |
| 43,1                                    |                              |   |  |   | 43,1                     | 2                              |

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. €   | 31.12.2021 | Stufe 1 | Stufe 2 | Stufe 3  |
|---|------------|---------|---------|----------|
| <b>Vermögenswerte</b>   |            |         |         |          |
| Investment Properties   | 94.100,1   |         |         | 94.100,1 |
| Finanzielle Vermögenswerte                                      |            |         |         |          |
| Wertpapiere   | 5,2        | 5,2     |         |          |
| Übrige Beteiligungen  | 377,0      |         | 377,0   |          |
| Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte                        |            |         |         |          |
| Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)                 | 1.661,5    |         | 1.661,5 |          |
| Derivative finanzielle Vermögenswerte                           |            |         |         |          |
| Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)                            | 35,8       |         | 35,8    |          |
| Freistehende Zinsswaps und Zinscaps sowie eingebettete Derivate | 30,6       |         | 30,6    |          |
| <b>Schulden</b>   |            |         |         |          |
| Derivative finanzielle Verbindlichkeiten                        |            |         |         |          |
| Cashflow Hedges   | 14,3       |         | 14,3    |          |
| Freistehende Zinsswaps und Zinscaps                             | 53,9       |         | 53,9    |          |

| in Mio. €   | 31.12.2020 | Stufe 1 | Stufe 2 | Stufe 3  |
|---|------------|---------|---------|----------|
| <b>Vermögenswerte</b>   |            |         |         |          |
| Investment Properties   | 58.071,8   |         |         | 58.071,8 |
| Finanzielle Vermögenswerte                                      |            |         |         |          |
| Wertpapiere   | 4,9        | 4,9     |         |          |
| Übrige Beteiligungen  | 311,2      |         | 311,2   |          |
| Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte                        |            |         |         |          |
| Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)                 | 164,9      |         | 164,9   |          |
| Derivative finanzielle Vermögenswerte                           |            |         |         |          |
| Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)                            | 18,8       |         | 18,8    |          |
| Freistehende Zinsswaps und Zinscaps sowie eingebettete Derivate | 4,0        |         | 4,0     |          |
| <b>Schulden</b>   |            |         |         |          |
| Derivative finanzielle Verbindlichkeiten                        |            |         |         |          |
| Cashflow Hedges   | 31,3       |         | 31,3    |          |
| Freistehende Zinsswaps und Zinscaps                             | 47,2       |         | 47,2    |          |

Vonovia bewertet Investment Properties grundsätzlich anhand der Discounted-Cashflow-Methodik (DCF) (Stufe 3). Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse sind dem Kapitel [D28] Investment Properties zu entnehmen.

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte der Investment Properties werden zum Zeitpunkt der Umbuchung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit ihrem neuen Fair Value, dem vereinbarten Kaufpreis, angesetzt (Stufe 2).

Hinsichtlich der Finanzinstrumente kam es gegenüber der Vergleichsperiode zu keinen Wechseln zwischen den Hierarchiestufen.

Die Bewertung der Wertpapiere und der in den sonstigen Beteiligungen enthaltenen Anteile an börsennotierten Unternehmen erfolgt grundsätzlich anhand notierter Marktpreise auf aktiven Märkten (Stufe 1).

Zur Bewertung der 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 Konzernabschluss war für Zinsswaps grundsätzlich das eigene Kreditrisiko relevant. Dieses wird für die wesentlichen Risiken aus am Kapitalmarkt beobachtbaren Notierungen abgeleitet und liegt in Abhängigkeit von der Restlaufzeit zwischen 5 und 155 Basispunkten. Hinsichtlich der positiven Marktwerte der Währungsswaps wurde ein Kontrahentenrisiko von 15 Basispunkten berücksichtigt.

Die kalkulierten Zahlungsströme der Währungsswaps ergeben sich aus den Forward-Kurven für USD/EUR. Die Zahlungsströme werden auf Basis der Referenzzinssätze der jeweiligen Währung diskontiert (STIBOR und EURIBOR) und zum aktuellen Wechselkurs in Euro umgerechnet (Stufe 2).

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. Die Höhe der geschätzten Wertberichtigung auf Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente wurde auf Grundlage erwarteter Verluste innerhalb von zwölf Monaten berechnet. 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.

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 (Stufe 3). Die nicht beobachtbaren Bewertungsparameter könnten durch eine Änderung des Unternehmenswerts dieser Gesellschaften schwanken. Eine hohe Wertänderung ist allerdings nicht wahrscheinlich, da das Geschäftsmodell gut prognostizierbar ist.

| in Mio. €  | aus Folgebewertung    |                                  |   |                            |                                      |  | ergebnis-<br>wirksames<br>Finanz-<br>ergebnis<br>2021 | Bewertung<br>Cashflow<br>Hedges | Bewertung<br>EK-Instru-<br>mente | Gesamt-<br>finanz-<br>ergebnis<br>2021 |
|--|-----------------------|----------------------------------|---|----------------------------|--------------------------------------|--|---|---------------------------------|----------------------------------|--|
|  | Erträge aus<br>Zinsen | Erträge aus<br>Ausleihun-<br>gen | Dividenden<br>aus übrigen<br>Beteili-<br>gungen | Wert-<br>berich-<br>tigung | ausge-<br>buchte<br>Forder-<br>ungen | ausge-<br>buchte<br>Verbind-<br>lichkeiten |   |                                 |                                  |  |
| <b>2021</b>  |                       |                                  |   |                            |                                      |  |   |                                 |                                  |  |
| Finanzielle Vermö-<br>genswerte bewertet<br>zu (fortgeführten)<br>Anschaffungskosten             | 21,1                  | 13,1                             | -   | -23,2                      | -2,5                                 | -  | 8,5   | -                               | -                                | 8,5                                    |
| Finanzielle Vermö-<br>genswerte erfolgsneu-<br>tral zum beizulegen-<br>den Zeitwert bewertet     | -                     | -                                | 27,7  | -                          | -                                    | -  | 27,7  | -                               | -                                | 27,7                                   |
| Derivate erfolgswirk-<br>sam zum beizulegen-<br>den Zeitwert bewertet<br>– mit Reklassifizierung | -0,2                  | -                                | -   | -                          | -                                    | -  | -0,2  | -                               | -                                | -0,2                                   |
| Derivate erfolgs-<br>neutral zum FV im<br>OCI bewertet – mit<br>Reklassifizierung                | -                     | -                                | -   | -                          | -                                    | -  | -   | 26,1                            | -                                | 26,1                                   |
| EK Instrumente<br>erfolgsneutral zum FV<br>im OCI bewertet –<br>ohne Reklassifizierung           | -                     | -                                | -   | -                          | -                                    | -  | -   | -                               | 81,1                             | 81,1                                   |
| Finanzielle Verbind-<br>lichkeiten bewertet zu<br>(fortgeführten) An-<br>schaffungskosten        | -385,4                | -                                | -   | -                          | -                                    | 3,5  | -381,9  | -                               | -                                | -381,9                                 |
|  | <b>-364,5</b>         | <b>13,1</b>                      | <b>27,7</b>                                     | <b>-23,2</b>               | <b>-2,5</b>                          | <b>3,5</b>                                 | <b>-345,9</b>   | <b>26,1</b>                     | <b>81,1</b>                      | <b>-238,7</b>                          |

| in Mio. €   | aus Folgebewertung |   |                            |                                      |  |               | ergebnis-<br>wirksames<br>Finanz-<br>ergebnis<br>2020 | Bewertung<br>Cashflow<br>Hedges | Bewertung<br>EK-Instru-<br>mente | Gesamt-<br>finanz-<br>ergebnis<br>2020 |
|---|--------------------|---|----------------------------|--------------------------------------|--|---------------|---|---------------------------------|----------------------------------|--|
|   | aus<br>Zinsen      | Dividenden<br>aus übrigen<br>Beteili-<br>gungen | Wert-<br>berich-<br>tigung | ausge-<br>buchte<br>Forder-<br>ungen | ausge-<br>buchte<br>Verbind-<br>lichkeiten |               |   |                                 |                                  |  |
| <b>2020</b>   |                    |   |                            |                                      |  |               |   |                                 |                                  |  |
| Finanzielle Vermögenswerte<br>bewertet zu (fortgeführten)<br>Anschaffungskosten           | 21,8               | -   | -40,0                      | 0,0                                  | -  | -18,2         | -   | -                               | -                                | -18,2                                  |
| Finanzielle Vermögenswerte<br>erfolgsneutral zum beizulegenden<br>Zeitwert bewertet       | -                  | 13,4  | -                          | -                                    | -  | 13,4          | -   | -                               | -                                | 13,4                                   |
| Derivate erfolgswirksam zum<br>beizulegenden Zeitwert bewertet –<br>mit Reklassifizierung | -59,2              | -   | -                          | -                                    | -  | -59,2         | -   | -                               | -                                | -59,2                                  |
| Derivate erfolgsneutral zum FV im<br>OCI bewertet – mit Reklassifizierung                 | -                  | -   | -                          | -                                    | -  | -             | 24,0  | -                               | -                                | 24,0                                   |
| EK Instrumente erfolgsneutral<br>zum FV im OCI bewertet – ohne<br>Reklassifizierung       | -                  | -   | -                          | -                                    | -  | -             | -   | 9,0                             | -                                | 9,0                                    |
| Finanzielle Verbindlichkeiten<br>bewertet zu (fortgeführten)<br>Anschaffungskosten        | -329,8             | -   | -                          | -                                    | 0,7  | -329,1        | -   | -                               | -                                | -329,1                                 |
|   | <b>-367,2</b>      | <b>13,4</b>                                     | <b>-40,0</b>               | <b>0,0</b>                           | <b>0,7</b>                                 | <b>-393,1</b> | <b>24,0</b>   | <b>9,0</b>                      |                                  | <b>-360,1</b>                          |

### 53 Angaben zur Kapitalflussrechnung

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, 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 Zins-einzahlungen im Cashflow aus der Investitionstätigkeit und Zinsauszahlungen im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

Der Posten „Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties“ beinhaltet im Wesentlichen Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen.

### 54 Finanzrisikomanagement

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist Vonovia verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Das konzernübergreifende Finanzrisikomanagement zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns frühzeitig zu identifizieren und mit geeigneten Maßnahmen zu begrenzen. Hinsichtlich Aufbau und Organisation des

Finanzrisikomanagements wird auf den Lagebericht (siehe → **Struktur und Instrumente des Risikomanagementsystems**) verwiesen. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen von durch den Vorstand verabschiedeten Konzernrichtlinien, die einer laufenden Überprüfung unterliegen. Im Einzelnen stellen sich die in Verbindung mit Finanzinstrumenten bestehenden Risiken sowie das damit korrespondierende Risikomanagement wie folgt dar:

### **Marktrisiken**

#### **Währungsrisiken**

Die im Zusammenhang mit der Begebung der noch ausstehenden US-Dollar-Anleihe entstandenen zahlungswirksamen Währungsrisiken wurden durch den Abschluss von Fremdwährungsswaps (Cross Currency Swaps) ausgeschaltet. Liquiditätstransfers aus dem deutschen Teilkonzern an schwedische Tochtergesellschaften werden in der Regel durch den Abschluss von Devisentermingeschäften abgesichert. Es sind aber Währungsschwankungen aus Finanzierungsbeziehungen mit schwedischen Tochtergesellschaften zu erwarten. Die auf schwedische Kronen dotierten Darlehen an schwedische Tochterunternehmen sind auf 20.271,3 Mio. SEK (31.12.2020: 20.226,3 SEK) angestiegen. Ausgehend von dem Wechselkurs zum 31. Dezember 2021 ergäbe sich bei einer Veränderung des Fremdwährungsniveaus der schwedischen Krone zum Euro um -5% ein Währungsgewinn von 9,9 Mio. € respektive bei einer Veränderung von +5% ein Währungsverlust in Höhe von 9,8 Mio. €. Vonovia unterliegt ansonsten im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit keinen weiteren wesentlichen Währungsrisiken.

#### **Zinsrisiken**

Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist Vonovia zahlungswirksamen Zinsänderungsrisiken durch Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung sowie durch Neu- und Anschlussfinanzierungen ausgesetzt. In diesem Zusammenhang findet eine laufende Beobachtung der Zinsmärkte durch den Geschäftsbereich Finanzen und Treasury statt. Die Beobachtungen fließen in die Finanzierungsstrategie mit ein.

Im Rahmen der Finanzierungsstrategie werden zur Begrenzung bzw. Steuerung der Zinsrisiken derivative Finanzinstrumente, insbesondere Zinsswaps und -caps eingesetzt. Nach der von Vonovia verfolgten Strategie ist der Einsatz von Derivaten nur dann erlaubt, wenn ihnen bilanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, vertragliche Ansprüche oder Verpflichtungen und geplante, hoch wahrscheinliche Transaktionen zugrunde liegen.

Eine Sensitivitätsanalyse im Hinblick auf die Cashflow Hedges findet sich im Kapitel [G56] Cashflow Hedges und freistehende Zinsswaps.

#### **Sonstige Risiken**

Vonovia ist über die Vonovia Energie Service GmbH auch als Energieversorgungsunternehmen tätig. Die zur Beschaffung und im Rahmen des Absatzes verwendeten Verträge stellen nach IFRS 9 keine Finanzinstrumente dar. Da die verwendeten Verträge allerdings vergleichbar bewirtschaftet werden, wird dieser Geschäftsbereich im Folgenden zusätzlich dargestellt. Insbesondere aufgrund der gegenwärtig stark 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 hochdynamischen Lage auf den Energiebeschaffungsmärkten wesentlich reduziert werden.

#### **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 Finanzen und Treasury.

#### **Liquiditätsrisiken**

Die Konzerngesellschaften von Vonovia sind in nennenswertem Umfang durch Fremdkapital finanziert. Die Finanzierungen sind aufgrund ihres hohen Volumens zum Teil einem erheblichen Refinanzierungsrisiko ausgesetzt. Insbesondere im Rahmen der sogenannten Finanzkrise sind die Liquiditätsrisiken aus Finanzierungen mit hohen Volumina (Volumenrisiken) im Finanzierungsbereich deutlich geworden. Zur Begrenzung dieser Risiken ist Vonovia in ständigem Kontakt mit vielen verschiedenen Marktteilnehmern, überwacht kontinuierlich alle zur Verfügung stehenden Finanzierungsoptionen am Kapital- und Bankenmarkt und setzt diese zielgerichtet ein. Zusätzlich werden die bestehenden Finanzierungen einer frühzeitigen Überprüfung vor der jeweiligen

Endfälligkeit unterzogen, um eine Refinanzierbarkeit sicherzustellen.

Im Rahmen von bestehenden Kreditverträgen ist Vonovia zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) wie z. B. Schuldendienstdeckungsgrad oder Verschuldungsgrad verpflichtet. Sofern im Falle einer Verletzung dieser Finanzkennzahlen sogenannte Heilungsperioden (Cure Periods) nicht eingehalten werden und keine einvernehmliche Lösung mit den Kreditgebern gefunden wird, kann es zu einer Restrukturierung der Finanzierung mit geänderter Kostenstruktur kommen. Sollten alle in der Praxis gängigen Lösungsmöglichkeiten nicht zum Erfolg führen, hätten die Kreditgeber die Möglichkeit, die Finanzierung fällig zu stellen. Die Einhaltung dieser Finanzkennzahlen wird durch den Geschäftsbereich Finanzen und Treasury auf Basis aktueller Ist-Zahlen und Planungsrechnungen laufend überprüft.

Vonovia hat zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit ein systemgestütztes Cash-Management etabliert.

Hiermit werden Zahlungsströme von Vonovia kontinuierlich kontrolliert, optimiert und dem Vorstand regelmäßig über die aktuelle Liquiditätssituation des Konzerns Bericht erstattet. Ergänzt wird das Liquiditätsmanagement durch eine kurzfristige rollierende, monatsgenaue Liquiditätsplanung für das laufende Geschäftsjahr, durch die sich der Vorstand ebenfalls zeitnah unterrichtet. Um Ausfallrisiken zu minimieren werden hohe Kassenbestände nach Möglichkeit vermieden. Sollten aufgrund bevorstehender Investitionen oder Refinanzierungen kurzzeitig hohe Rücklagen notwendig sein, werden diese auf verschiedene Instrumente und Bankpartner mit guter Bonität verteilt.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglichen, nicht diskontierten Zahlungsströme der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente für das Berichtsjahr 2021 ersichtlich. Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten dabei ausschließlich die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen:

| in Mio. €   | Buchwert<br>31.12.2021 | 2022  |         | 2023  |         | 2024 bis 2028 |          |
|---|------------------------|-------|---------|-------|---------|---------------|----------|
|   |                        | Zins  | Tilgung | Zins  | Tilgung | Zins          | Tilgung  |
| <b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>                                  |                        |       |         |       |         |               |          |
| gegenüber Kreditinstituten  | 21.263,4               | 118,0 | 846,7   | 149,2 | 1.619,4 | 484,1         | 7.437,7  |
| gegenüber anderen Kreditgebern  | 25.592,9               | 200,7 | 5.837,7 | 307,0 | 2.713,2 | 1.100,2       | 11.956,1 |
| Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten        | 172,7                  | 172,7 | -       | -     | -       | -             | -        |
| Verbindlichkeiten aus Leasing   | 679,1                  | 15,1  | 22,4    | 14,8  | 14,2    | 71,5          | 40,0     |
| Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung                                  | 157,5                  | -     | 114,6   | -     | 2,1     | -             | 10,2     |
| <b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>                                 |                        |       |         |       |         |               |          |
| Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen | 264,0                  | -     | 47,8    | -     | -       | -             | 34,0     |
| Cashflow Hedges/freistehende Zinsderivate                                       | 35,6                   | 46,0  | -       | 35,5  | -       | 28,4          | -        |
| Cashflow Hedges (Zinswährungsswap) US-\$ in €                                   | -35,2                  | -10,2 | -       | -10,2 | -185,0  | -             | -        |
| Cashflow Hedges (Zinswährungsswap) in €   | -                      | 8,4   | -       | 8,4   | 185,0   | -             | -        |
| Zinsabgrenzungen Swaps  | 1,4                    | 1,4   | -       | -     | -       | -             | -        |

| in Mio. €   | Buchwert<br>31.12.2020 | 2021  |         | 2022  |         | 2023 bis 2027 |         |
|---|------------------------|-------|---------|-------|---------|---------------|---------|
|   |                        | Zins  | Tilgung | Zins  | Tilgung | Zins          | Tilgung |
| <b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>                                  |                        |       |         |       |         |               |         |
| gegenüber Kreditinstituten  | 6.909,0                | 93,0  | 1.075,0 | 83,2  | 410,0   | 282,6         | 3.599,0 |
| gegenüber anderen Kreditgebern  | 17.060,5               | 124,5 | 520,3   | 216,5 | 2.172,5 | 668,8         | 8.744,8 |
| Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten        | 115,2                  | -     | -       | -     | -       | -             | -       |
| Verbindlichkeiten aus Leasing   | 495,1                  | 15,1  | 22,4    | 14,8  | 14,2    | 71,5          | 40,0    |
| Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung                                  | 163,4                  | -     | 118,1   | -     | 2,1     | -             | 10,4    |
| <b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>                                 |                        |       |         |       |         |               |         |
| Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen | 220,5                  | -     | 51,0    | -     | -       | -             | 27,8    |
| Cashflow Hedges/freistehende Zinsderivate                                       | 72,8                   | 39,2  | -       | 37,5  | -       | 42,7          | -       |
| Cashflow Hedges (Zinswährungsswap) US-\$ in €                                   | -18,4                  | -10,2 | -       | -10,2 | -       | -10,2         | -185,0  |
| Cashflow Hedges (Zinswährungsswap) in €   |                        | 8,5   | -       | 8,4   | -       | 8,4           | 185,0   |
| Zinsabgrenzungen Swaps  | 1,3                    | 1,3   | -       | -     | -       | -             | -       |

### Kreditrahmen

Bis Ende September bestand ein Vertrag zwischen der Vonovia Finance B.V. und mehreren Banken unter Führung der Commerzbank AG über eine syndizierte revolvingende Kreditlinie mit einem Volumen von 1.000 Mio. €. Dieser ursprünglich bis zum Jahr 2024 laufende Vertrag wurde im September 2021 vorzeitig beendet und durch einen vergleichbaren Rahmenvertrag mit einem Volumen von 2.000 Mio. € zwischen der Vonovia SE und einem Bankenkonsortium unter Führung der Commerzbank AG ersetzt. Im November wurde eine Erhöhungsoption über 1.000 Mio. € in Anspruch genommen, sodass seit diesem Zeitpunkt unter dieser Linie ein Gesamtvolumen von 3.000 Mio. € zur Verfügung steht. Unter dem Vertrag, der im Jahr 2024 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 2021 nicht in Anspruch genommen.

Im Zusammenhang mit bankenfinanzierten Entwicklungsprojekten standen zum Stichtag projektspezifische freie Kreditrahmen in Höhe von rund 49,8 Mio. € zur Verfügung. Die Kreditnominale dieser Verträge beläuft sich in Summe auf 227,5 Mio. €. Diese Kreditlinien können unter Berücksichtigung der vertraglich vereinbarten Auszahlungsvoraussetzungen nach Baufortschritt unter Beibringung entsprechender Nachweise ausgenutzt werden.

Im Teilkonzern Deutsche Wohnen bestehen insgesamt 6 Kreditrahmenverträge mit verschiedenen Banken und einem Gesamtvolumen von 450 Mio. €. Unter einem dieser Verträge mit einem Rahmenvolumen von 10 Mio. €, abgeschlossen mit der Aarealbank, können auch Avale herausgegeben

werden. Zum Stichtag waren Avale mit einem Gesamtvolumen von rd. 1,8 Mio. € ausstehend. Drei der Kreditrahmen mit einem Volumen von zusammen 400 Mio. € enden vertraglich im Laufe des Jahres 2022. Weiterhin besteht ein Avalrahmenvertrag mit Euler Hermes über 50 Mio. €, unter dem zum Stichtag ein Volumen von rd. 31 Mio. € ausgegeben war.

Darüber hinaus existiert zwischen Vonovia und der Commerzbank eine Avalkreditlinie, die im Mai 2021 von 35,0 Mio. € auf 50,0 Mio. € erhöht wurde. Zum 31. Dezember 2021 waren hiervon 35,5 Mio. € durch herausgelegte Avale in Anspruch genommen. Eine weitere Avalkreditlinie besteht mit der Raiffeisen Bank International AG über 5,0 Mio. €. Diese war zum Stichtag nicht belegt.

Im Dezember 2019 hat die Vonovia SE mit der Atradius Credit Insurance N.V. und der Swiss Re International SE zwei revolvingend ausnutzbare Avalkreditlinien abgeschlossen. Für einen weiteren, bereits gekündigten Avalrahmenvertrag zwischen der BUWOG Bauträger GmbH und der VHV Allgemeine Versicherung AG, unter welchem derzeit noch Bürgschaften in Höhe von 0,4 Mio. € ausgegeben sind, hat die Vonovia SE eine Patronatserklärung abgegeben. Unter diesem Vertrag werden keine neuen Bürgschaften in Anspruch genommen. Weiterhin besteht im BUWOG-Teilkonzern eine revolvingend ausnutzbare Avalkreditlinie mit der UniCredit Bank Austria AG.

Zum 31. Dezember 2021 betrug das zur Verfügung stehende Gesamtvolumen aus Avalrahmenverträgen im Gesamtkonzern 160,5 Mio. €, davon waren zum Stichtag 105,2 Mio. € ausgenutzt. Darüber hinaus besteht bei einer projektspezi-



fischen Developmentfinanzierung mit der Berliner Volksbank eG die Möglichkeit, Avale, Haftungen und/oder Garantien in Anspruch zu nehmen. Zum Stichtag 31. Dezember 2021 war hiervon ein Betrag in Höhe von 0,2 Mio. € belegt. Weiterhin war zum Stichtag eine Bürgschaft der Frankfurter Sparkasse in Höhe von rd. 2,9 Mio. € und bei der Kreissparkasse Gelnhausen in Höhe von rd. 0,25 Mio. € in Anspruch genommen.

Im November 2017 hat Vonovia über ihre niederländische Finanzierungsgesellschaft einen Commercial Paper Rahmenvertrag über ein Gesamtvolumen von 500,0 Mio. € mit der Commerzbank AG als Lead Arranger und mehreren Banken als Händler abgeschlossen. Dieses Rahmenprogramm wurde im September 2018 auf ein Gesamtvolumen von 1.000,0 Mio. € erhöht. Zum 31. Dezember 2021 waren hierunter keine Emissionen ausstehend.

Insgesamt verfügt Vonovia zum Stichtag über Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 1.134,0 Mio. € (31.12.2020: 613,3 Mio. €). Die Kreditmittelrahmenverträge bzw. das Commercial Paper Program sichern gemeinsam mit dem verfügbaren Kassenbestand die jederzeitige Zahlungsfähigkeit von Vonovia.

Wir verweisen auf die Ausführungen zum Finanzrisikomanagement im Lagebericht.

## 55 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 Wachstums- und Portfoliooptimierungsstrategie unverzichtbar. Aus diesem Grund ist das Kapitalmanagement von Vonovia auf die Sicherstellung unseres Investment-Grade-Ratings ausgerichtet. Im Fokus steht 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. €         | 31.12.2020 | 31.12.2021 |
|-------------------|------------|------------|
| Eigenkapital      | 24.831,8   | 36.545,1   |
| Bilanzsumme       | 62.417,4   | 106.320,3  |
| Eigenkapitalquote | 39,8 %     | 34,4 %     |

Die finanzielle Umsetzung möglicher Akquisitionen plant Vonovia auch in Zukunft durch den optimalen Mix von Fremd- und Eigenkapital vorzunehmen.

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 Finanzen und Treasury.

## 56 Cashflow Hedges und freistehende Sicherungsinstrumente

Das Nominalvolumen der in Euro gehaltenen Cashflow Hedges beträgt zum Berichtszeitpunkt 1.109,5 Mio. € (31.12.2020: 1.117,4 Mio. €). Die Zinskonditionen der Sicherungsinstrumente liegen zwischen 0,064 % und 3,760 % bei ursprünglichen Laufzeiten von 4,75 bis 20 Jahren.

Für drei im sogenannten passiven Hedge Accounting fortgeführte Sicherungsinstrumente wurden, analog zu den erwarteten Zahlungsströmen aus den zugewiesenen Grundgeschäften, im Berichtsjahr 9,6 Mio. € ergebniswirksam reklassifiziert. Damit wurde der im sonstigen Ergebnis eingestellte Wert auf 18,7 Mio. € reduziert.

Sämtliche Derivate sind gegenüber den emittierenden Banken in eine Netting-Vereinbarung einbezogen worden.

Die Fremdwährungsswaps wurden mit ihren positiven Marktwerten bilanziert. Während der im Vorjahr von der BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH redesignierte Zinsswap ebenfalls einen positiven Marktwert ausweist, haben die sonstigen Eurozinsswaps zum Bilanzstichtag jeweils negative Marktwerte.

Im Berichtsjahr fand weder eine wirtschaftliche noch eine bilanzielle Verrechnung statt.

Die wesentlichen Parameter der in Euro gehaltenen Cashflow Hedges stellen sich wie folgt dar:

| in Mio. €                          | Nominalbetrag | Laufzeitbeginn von | Laufzeitende bis | Aktueller Durchschnittszinssatz (inkl. Marge) |
|------------------------------------|---------------|--------------------|------------------|---|
| <b>Unternehmensanleihe (EMTN)</b>  |               |                    |                  |   |
| Grundgeschäfte                     | 600,0         | 22.03.2018         | 22.12.2022       | 3-M-EURIBOR<br>Marge 0,45 %                   |
| Zinsswaps                          | 600,0         | 22.03.2018         | 22.12.2022       | 0,793 %                                       |
| <b>HELABA</b>                      |               |                    |                  |   |
| Grundgeschäfte                     | 146,6         | 28.01.2019         | 30.04.2024       | 1-M-EURIBOR<br>Marge 0,0 %                    |
| Zinsswaps                          | 146,6         | 28.01.2019         | 30.04.2024       | 0,390 %                                       |
| <b>Berlin Hyp</b>                  |               |                    |                  |   |
| Grundgeschäfte                     | 146,6         | 28.01.2019         | 30.04.2024       | 1-M-EURIBOR<br>Marge 0,0 %                    |
| Zinsswaps                          | 146,6         | 28.01.2019         | 30.04.2024       | 0,390 %                                       |
| <b>Norddeutsche Landesbank (2)</b> |               |                    |                  |   |
| Grundgeschäfte                     | 77,2          | 28.06.2013         | 30.06.2023       | 3-M-EURIBOR<br>Marge 1,47 %                   |
| Zinsswaps                          | 77,2          | 28.06.2013         | 30.06.2023       | 2,290 %                                       |
| <b>UniCredit Bank AG</b>           |               |                    |                  |   |
| Grundgeschäfte                     | 44,1          | 01.10.2018         | 30.11.2038       | 3-M-EURIBOR<br>Marge 1,32 %                   |
| Zinsswaps                          | 44,1          | 01.10.2018         | 30.11.2038       | 1,505 %                                       |
| <b>UniCredit Bank Austria AG</b>   |               |                    |                  |   |
| Grundgeschäfte                     | 95,0          | 02.01.2015         | 31.12.2034       | 3-M-EURIBOR<br>Marge 1,12 %                   |
| Zinsswaps                          | 95,0          | 18.09.2020         | 31.12.2034       | 0,064 %                                       |

Im Jahr 2013 wurden zu gleichen Teilen mit JP Morgan Limited und der Morgan Stanley Bank International Limited jeweils zwei Sicherungsinstrumente (Cross Currency Swaps, CCS) abgeschlossen, die mit der Begebung zweier Anleihen in Höhe von insgesamt 1.000,0 Mio. US-\$ Wirksamkeit erlangten. Die auf jeweils 375,0 Mio. US-\$ lautenden CCS wurden im Oktober 2017 korrespondierend zu den Anleihen fällig, die auf jeweils 125,0 Mio. US-\$ lautenden Sicherungs-

instrumente wurden ursprünglich für zehn Jahre abgeschlossen. Das aus den Zins- und Tilgungsleistungen resultierende Euro-US-Dollar-Währungsrisiko wurde somit für die gesamte Laufzeit der Anleihen eliminiert.

Die wesentlichen Parameter der Währungsswaps stellen sich wie folgt dar:

|   | Nominal-<br>betrag<br>Mio. US-\$ | Nominal-<br>betrag<br>Mio. € | Laufzeit-<br>beginn<br>von | Laufzeit-<br>ende<br>bis | Zinssatz<br>US-\$ | Zinssatz<br>€ | Sicherungs-<br>kurs<br>US-\$/€ |
|---|----------------------------------|------------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------|---------------|--------------------------------|
| <b>J.P. Morgan Securities plc</b>                 |                                  |                              |                            |                          |                   |               |                                |
| <b>Morgan Stanley &amp; Co. International plc</b> |                                  |                              |                            |                          |                   |               |                                |
| Grundgeschäfte                                    | 250,0                            | 185,0                        | 02.10.2013                 | 02.10.2023               | 5,00 %            |               |                                |
| CCS   | 250,0                            | 185,0                        | 02.10.2013                 | 02.10.2023               |                   | 4,58 %        | 1,3517                         |

Im Zusammenhang mit der Akquisition der Deutsche Wohnen SE zum 30. September 2021 wurden 15 Eurozins-swaps mit einem Nominalvolumen in Höhe von 657,8 Mio. € als freistehende Sicherungsinstrumente in den Vonovia Konzern übernommen. In Summe betragen die Marktwerte zum Erstkonsolidierungszeitpunkt -28,9 Mio. €. Das abgesicherte Restnominal entspricht zum Berichtszeitpunkt einem Volumen von 652,9 Mio. €, die Marktwerte sind in Summe auf -20,8 Mio. € abgeschmolzen.

Mit der Übernahme einer Ausleihung an die Aggregate Holdings S.A. in Höhe von 250 Mio. € hat Vonovia mit der Gesellschaft eine Call-Option über 13,3 % der Anteile an der Adler-Group S.A. mit einer achtzehnmonatigen Laufzeit abgeschlossen. Im Zeitpunkt des Zuganges am 7. Oktober 2021 ergab sich für die Call-Option ein positiver beizulegender Zeitwert von 20,2 Mio. €. Die Folgebewertung der Call-Option erfolgt gemäß dem Klassifizierungsmodell des IFRS 9 erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert. Zum 31. Dezember 2021 resultiert aus der Folgebewertung ein positives Zinsergebnis in Höhe von 6,1 Mio. €.

Das abgesicherte Nominalvolumen von derzeit 13 freistehenden Zinsswaps der BUWOG betrug zum 31. Dezember 2020 312,3 Mio. € (31.12.2020: 351,4 Mio. €).

Zum Berichtszeitpunkt bilanziert die Hembla-Gruppe weiterhin zwei freistehende Zinsswaps und acht Zinsscaps. Das in schwedische Kronen abgesicherte Nominal entspricht zum 31. Dezember 2021 einem Volumen von 946,8 Mio. € (31.12.2020: 967,6 Mio. €), die positiven und negativen Marktwerte gleichen sich in Summe aus: 0,0 Mio. € (31.12.2020: -0,7 Mio. €). Aufgrund der hohen Prepayment Fees wurde zum Berichtszeitpunkt davon abgesehen, weiterhin eingebettete Derivate aus Kündigungsrechten von Darlehen auszuweisen. Der positive beizulegende Zeitwert des Vorjahres in Höhe von 2,7 Mio. € wurde entsprechend erfolgswirksam ausgebucht.

Zum Berichtszeitpunkt bilanziert die Victoria Park-Gruppe 17 freistehende Zinsswaps sowie vier Zinsscaps. Das in schwedische Kronen abgesicherte Nominal entspricht zum 31. Dezember 2021 einem Volumen von 721,4 Mio. € (31.12.2020: 939,6 Mio. €), der Marktwert beträgt in Summe -1,0 Mio. € (31.12.2020: -7,7 Mio. €). Der positive beizulegende Zeitwert der eingebetteten Derivate aus Kündigungsrechten von Darlehen des Vorjahres in Höhe von 0,9 Mio. € wurde ebenfalls im Berichtsjahr erfolgswirksam ausgebucht.

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 Hypothetischen-Derivate-Methode ermittelt. Die Auswirkung des Ausfallrisikos auf die beizulegenden Zeitwerte ist im Berichtsjahr – wie im Vorjahr – unwesentlich und führte zu keiner Anpassung des Bilanzansatzes.

Im Berichtsjahr wurden die in Euro gehaltenen Cashflow Hedges zum 31. Dezember 2021 mit ihren Marktwerten (Clean Fair Values) in Höhe von insgesamt -12,3 Mio. € (31.12.2020: -29,6 Mio. €) ausgewiesen. Die korrespondierenden Zinsabgrenzungen betragen -2,0 Mio. € (31.12.2020: -1,7 Mio. €).

Zum gleichen Zeitpunkt wurden positive Marktwerte aus den Fremdwährungsswaps in Höhe von 35,2 Mio. € (31.12.2020: 18,4 Mio. €) und positive Marktwerte in Höhe von insgesamt 30,6 Mio. € (31.12.2020: 4,0 Mio. €) aus der Adler-Option und freistehenden Zinsderivaten von Hembla, Victoria Park und Deutsche Wohnen bilanziert. Die korrespondierenden Zinsabgrenzungen betragen 0,6 Mio. € (31.12.2020: 0,4 Mio. €).

Des Weiteren wurden unter den Finanzverbindlichkeiten negative Marktwerte aus freistehenden Zinsderivaten in Höhe von -53,9 Mio. € (31.12.2020: -47,1 Mio. €) ausgewiesen.

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Cashflow Hedges (nach Ertragsteuern) auf die Entwicklung der sonstigen Rücklagen dargestellt:

| in Mio. €   | Änderungen der Periode |                 |          | ergebniswirksame Reklassifizierung |             | Stand 31.12. |
|-------------|------------------------|-----------------|----------|------------------------------------|-------------|--------------|
|             | Stand 01.01.           | Veränderung CCS | Sonstige | Währungsrisiko                     | Zinsrisiken |              |
| <b>2021</b> | -32,9                  | 12,1            | 6,1      | -11,7                              | 14,5        | -11,9        |
| <b>2020</b> | -52,2                  | -5,4            | -1,4     | 12,7                               | 13,4        | -32,9        |

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Cashflow Hedges (nebst Ertragsteuern) auf die Gesamtergebnisrechnung dargestellt:

### Cashflow Hedges

| in Mio. €   | 2020        | 2021        |
|---|-------------|-------------|
| Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste             | -10,1       | 26,5        |
| Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste | 3,3         | -8,3        |
| Realisierte Gewinne/Verluste                                | 34,1        | -0,4        |
| Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste                    | -8,0        | 3,2         |
| <b>Summe</b>  | <b>19,3</b> | <b>21,0</b> |

Im Berichtsjahr ergaben sich für Cashflow Hedges nach Berücksichtigung latenter Steuern negative kumulierte Ineffektivitäten in Höhe von -0,1 Mio. € (2020: 1,0 Mio. €), insofern verbesserte sich das Zinsergebnis um 1,1 Mio. €.

Ausgehend von der Bewertung zum 31. Dezember 2020 wurde eine Sensitivitätsanalyse zur Ermittlung der Eigenkapitalveränderung bei einer parallelen Verschiebung der Zinsstruktur um jeweils 50 Basispunkte durchgeführt:

| in Mio. €        | Eigenkapitalveränderung            |  | Summe |
|------------------|------------------------------------|--|-------|
|                  | Sonstige Rücklagen ergebnisneutral | Gewinn- und Verlustrechnung erfolgswirksam |       |
| <b>2021</b>      |                                    |  |       |
| + 50 Basispunkte | 6,1                                | 21,8                                       | 27,9  |
| - 50 Basispunkte | -5,8                               | -19,7                                      | -25,5 |
| <b>2020</b>      |                                    |  |       |
| + 50 Basispunkte | 9,1                                | 16,3                                       | 25,4  |
| - 50 Basispunkte | -6,4                               | -15,0                                      | -21,4 |

Eine weitere Sensitivitätsanalyse hat ergeben, dass sich bei einer Veränderung des Fremdwährungsniveaus um -5% (+5%) nach Berücksichtigung latenter Steuern eine ergebnisneutrale Veränderung der Sonstigen Rücklagen von -1,1 Mio. € (bzw. -0,9 Mio. €) ergeben würde, während parallel ergebniswirksame Ineffektivitäten in Höhe von +1,6 Mio. € (bzw. +0,5 Mio. €) entstünden. Im Vorjahr wurde

eine ergebnisneutrale Veränderung der Sonstigen Rücklagen von -0,2 Mio. € (bzw. +0,2 Mio. €) in Zusammenhang mit ergebniswirksamen Ineffektivitäten in Höhe von +0,8 Mio. € (bzw. -0,7 Mio. €) ermittelt.

## 57 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. €                         | 31.12.2020   | 31.12.2021   |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Bürgschaften i. Z. m. Development | 120,3        | 104,5        |
| Mietbürgschaften                  | 1,6          | 3,2          |
| Sonstige Verpflichtungen          | -            | 1,6          |
|                                   | <b>121,9</b> | <b>109,3</b> |

Vonovia ist Beteiligte in verschiedenen Rechtsstreitigkeiten, die aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit entstehen. Es handelt sich hierbei insbesondere um Mietrechts- und Vertriebsstreitigkeiten sowie in Einzelfällen um gesellschaftsrechtliche Auseinandersetzungen (im Wesentlichen nach Squeeze-out-Verfahren). Keine der Rechtsstreitigkeiten wird für sich genommen wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage von Vonovia haben.

## 58 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

| in Mio. €   | 31.12.2020   | 31.12.2021     |
|---|--------------|----------------|
| <b>Sonstige finanzielle Verpflichtungen</b>             |              |                |
| Investitionsverpflichtungen                             | -            | 921,9          |
| Ankaufverpflichtungen                                   | -            | 868,1          |
| Obligo aus Bestellungen für Modernisierungen und Neubau | -            | 800,1          |
| Verträge über TV-Grundversorgung                        | 251,3        | 220,5          |
| IT-Dienstleistungsverträge                              | 28,5         | 62,0           |
| Sonderumlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz          | 0,2          | 1,6            |
| Sonstige  | 13,7         | 26,4           |
|   | <b>293,7</b> | <b>2.900,6</b> |

Den Verpflichtungen aus Verträgen über die TV-Grundversorgung stehen zukünftige Erlöse aus der Vermarktung der TV-Grundversorgung gegenüber.

Bochum, den 10. März 2022



Rolf Buch  
(CEO)



Arnd Fittkau  
(CRO)



Philip Grosse  
(CFO)



Daniel Riedl  
(CDO)



Helene von Roeder  
(CTO)

