

# Verlässlich handeln



# Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen* in Mio. €	2018	2019	2020	2021	2022
Segmenterlöse Total	3.610,7	4.111,7	4.370,0	5.216,6	6.256,9
Adjusted EBITDA Total	1.554,8	1.760,1	1.909,8	2.254,4	2.763,1
Adjusted EBITDA Rental	1.315,1	1.437,4	1.554,2	1.778,5	2.233,5
Adjusted EBITDA Value-add	121,2	146,3	152,3	153,8	126,7
Adjusted EBITDA Recurring Sales	79,1	91,9	92,4	113,2	135,1
Adjusted EBITDA Development	39,4	84,5	110,9	185,4	183,2
Adjusted EBITDA Pflege	-	-	-	23,5	84,6
Group FFO	1.132,0	1.218,6	1.348,2	1.694,4	2.035,6
davon entfallen auf Anteilseigner von Vonovia	1.069,7	1.165,6	1.292,0	1.624,4	1.944,3
davon entfallen auf Hybridkapitalgeber von Vonovia	40,0	40,0	40,0	30,0	-
davon entfallen auf nicht beherrschende Anteilseigner	22,3	13,0	16,2	40,0	91,3
Group FFO nach nicht beherrschenden Anteilseignern	1.109,7	1.205,6	1.332,0	1.654,4	1.944,3
Group FFO pro Aktie in €**	2,04	2,11	2,23	2,18	2,56
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	3.517,9	4.131,5	3.719,8	7.393,8	-1.269,8
EBT	3.874,3	3.138,9	5.014,4	5.092,0	-732,7
Periodenergebnis	2.402,8	1.294,3	3.340,0	2.440,5	-669,4
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	1.132,5	1.555,9	1.430,5	1.823,9	2.084,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.892,5	-2.505,7	-1.729,9	-19.115,8	938,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.041,5	902,8	402,6	18.125,0	-3.145,1
Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen	1.569,4	1.971,1	1.935,9	2.185,6	2.300,7
davon Instandhaltung	430,4	481,6	592,0	753,3	856,2
davon Modernisierung	904,7	996,5	908,4	792,4	837,4
davon Neubau	234,3	493,0	435,5	639,9	607,1
LTV in %		43,1	39,4	45,4	45,1
Net Debt/EBITDA				14,3x	15,8x
ICR				5,8x	5,5x

Bilanzielle Kennzahlen in Mio. €	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Verkehrswert des Immobilienbestands	44.239,9	53.316,4	58.910,7	97.845,3	94.694,5
EPRA NTA		29.762,2	35.488,6	48.640,8	45.744,5
EPRA NTA pro Aktie in €**		51,44	58,78	62,63	57,48

Nichtfinanzielle Kennzahlen*	2018	2019	2020	2021	2022
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	480.102	494.927	489.709	636.507	621.303
davon eigene Wohnungen	395.769	416.236	415.688	565.334	548.524
davon Wohnungen Dritter	84.333	78.691	74.021	71.173	72.779
Anzahl erworbener Einheiten	63.706	23.987	1.711	155.145	969
Anzahl verkaufter Wohnungen	15.102	4.784	3.677	6.965	19.760
davon Recurring Sales	2.818	2.607	2.442	2.803	2.710
davon Non Core/Sonstiges	12.284	2.177	1.235	4.162	17.050
Anzahl neu gebauter Wohnungen	1.108	2.092	2.088	2.200	3.749
davon für den eigenen Bestand	638	1.301	1.442	1.373	2.071
davon für den Verkauf an Dritte	470	791	646	827	1.678
Leerstandsquote in %	2,4	2,6	2,4	2,2	2,0
Monatliche Ist-Miete in €/m <sup>2</sup>				7,33	7,49
Mietsteigerung organisch in %				3,8	3,3
Nachhaltigkeits-Performance-Index in %***				109,0	103,0
CO <sub>2</sub> -Intensität in Deutschland in kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	48,8	47,2	39,5	38,4	33,0
Mitarbeiter, Anzahl (zum 31. Dezember)	9.923	10.345	10.622	15.871	15.915

\* Geschäftszahlen 2018-2020 wie berichtet, Vorjahreswerte 2021 vergleichbar gemäß aktueller Kennzahldefinition/Segmentierung 2022.

\*\* Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien, Vorjahreswerte 2018-2020 TERP-adjusted (1,067).

\*\*\* Exkl. Deutsche Wohnen.

# Inhalt

## Unternehmen und Aktie

- 4 Brief des Vorstands
- 8 Bericht des Aufsichtsrats
- 16 Vorstand
- 18 Aufsichtsrat
- 19 Corporate Governance
- 28 Im Überblick
- 30 Vonovia SE am Kapitalmarkt

## Zusammengefasster Lagebericht

- 38 Grundlagen des Konzerns
- 46 Nichtfinanzielle Konzernklärung
- 84 Portfoliostruktur
- 93 Unternehmenssteuerung
- 98 Wirtschaftsbericht
- 121 Weitere gesetzliche Angaben
- 124 Chancen und Risiken
- 138 Prognosebericht

## Konzernabschluss

- 142 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 143 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 144 Konzernbilanz
- 146 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 148 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 150 Konzernanhang

## Informationen

- 244 Anteilsbesitzliste von Vonovia
- 261 Weitere Angaben zu den Organen
- 264 Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen Abschlussprüfers
- 273 Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über  
eine Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit der  
nichtfinanziellen Konzernklärung
- 276 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 277 Berichterstattung nach EPRA
- 285 Glossar
- 288 Finanzkalender, Kontakt, Impressum

## VERWEISE

→ auf weitere  
Inhalte im Bericht

☞ auf Webseite

## HINWEIS

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

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



# Unternehmen und Aktie

Positive Entwicklung 2022 in einem höchst fordernden makro ökonomischen Umfeld mit angepasster Investitionsstrategie.

Vollvermietung bei hohen Zufriedenheitswerten.

Integrationsarbeiten zur Synergierrealisierung mit Deutsche Wohnen erfolgreich unterwegs.

4	Brief des Vorstands
8	Bericht des Aufsichtsrats
16	Vorstand
18	Aufsichtsrat
19	Corporate Governance
28	Im Überblick
30	Vonovia SE am Kapitalmarkt

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

heute beginne ich meinen Brief an Sie mit dem Thema **Erwartungen**. Sie sind für unser Handeln von großer Bedeutung, sie setzen den Rahmen, in dem wir agieren: Nachhaltig bezahlbarer Wohnraum und verlässliche Unterstützung im Alltag. Stabile Wertentwicklung und angemessene Dividendenpolitik. Bau neuer Wohnungen und Beitrag zum Gelingen der Energiewende. Mitwirkung an der Lösung sozialer Fragen und Verlässlichkeit als moderner Arbeitgeber. Dies alles sind berechnete Erwartungen, die Sie als Stakeholder an uns herantragen. Das vergangene Jahr hat jedoch gezeigt, wie sehr makroökonomische Veränderungen diesen Rahmen beeinflussen. Wir sehen uns in der Verantwortung, unternehmerisch und im gesellschaftlichen Interesse mit diesen Veränderungen aktiv umzugehen.

Und das haben wir bereits: Unsere Entscheidung im November 2022, die Investitionen für 2023 zurückzufahren, löste in der Öffentlichkeit zahlreiche Diskussionen aus. Dies zeigt einmal mehr: Als führendes Immobilienunternehmen stehen wir besonders im Blickpunkt. Mir verdeutlicht das außerdem: Man zählt auf uns.

Vonovia hat sich 2022 positiv entwickelt. Unser Unternehmen steht weiter für Stabilität. Wir waren für unsere Mieterinnen und Mieter da und haben gut gewirtschaftet. Wir haben Wohnungen gebaut und unseren Bestand energetisch verbessert. Wir haben uns in die gesellschaftlichen Themen eingebracht – in den Quartieren vor Ort, in der Branche und auch im politischen Diskurs. Wir zeigen auch unter veränderten Vorzeichen: Auf uns ist Verlass.

Diese stabile Situation von Vonovia soll nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Welt seit dem Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine in Aufruhr ist. Die Folgen – die hohen Energiepreise und die Inflation – spüren wir alle. Die Politik reagiert hier angemessen und beherrscht. Was das

Thema Wohnen angeht, liegen die großen Herausforderungen in der Gesellschaft aber noch vor uns.

An dieser Stelle möchte ich **unsere eigenen Erwartungen** formulieren. Denn: Die Wohnungswirtschaft allein wird die vor uns liegenden Aufgaben nicht lösen können, nicht unter den gegebenen Rahmenbedingungen. Es braucht die Mitwirkung aller, auch der Politik. Wenn in Deutschland pro Jahr die vorgegebenen 400.000 neuen Wohnungen entstehen sollen, muss jemand jedes Jahr 100 Mrd. € investieren. Und damit ist der Bedarf vermutlich noch nicht gedeckt. Aktuelle Schätzungen gehen von einem Bedarf von bis zu 700.000 neuen Wohnungen aus. Soll der gesetzliche Klimapfad in Reichweite bleiben, kommen jährlich weitere 50 Mrd. € für die energetische Sanierung hinzu. Ohne private Investitionen ist das unmöglich.

**Jetzt muss die Politik etwas tun.** Wir brauchen ein angemessenes Niveau der Baustandards. Die Beschleunigung von Bauverfahren. Verbindliche Rahmenbedingungen anstatt einer weiteren Verschärfung des Mietrechts. Langfristig angelegte Förderprogramme. Damit schafft der Staat ein stabiles Umfeld, in dem sich privates Kapital an den Aufgaben beteiligt.

**Wenn wir im Moment keine neuen Investitionsvorhaben auf den Weg bringen, dann nicht, weil wir das nicht wollten,** sondern weil auch wir vor der Entwicklung der Baupreise und Zinsen nicht die Augen verschließen können. Bei unseren Investitionsentscheidungen müssen wir immer das Dreieck aus Baukosten, bezahlbarer Miete und Fördersumme betrachten. Zurzeit sind Neubau und Modernisierung zu vertretbaren Konditionen kaum möglich. Die Baukosten steigen insbesondere aufgrund der Finanzierungskosten massiv. Ein großer Teil der Bevölkerung ist nicht in der Lage, steigende Mieten zu bezahlen. Die Förderprogramme sind deutlich reduziert. In





Von links: **Arnd Fittkau** Mitglied des Vorstands (CRO); **Helene von Roeder** Mitglied des Vorstands (CTO); **Rolf Buch** Vorsitzender des Vorstands (CEO); **Daniel Riedl** Mitglied des Vorstands (CDO); **Philip Grosse** Mitglied des Vorstands (CFO)

diesem Umfeld wäre es falsch, unsere massiven Investitionsprogramme weiter fortzuführen.

Was mir an dieser Stelle sehr wichtig ist: **Die Anpassung unserer Investitionsstrategie ist temporär.** Wir verabschieden uns nicht von unseren langfristigen Klimazielen. Wir wollen bis 2030 eine CO<sub>2</sub>-Intensität von unter 25 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> und bis 2045 einen nahezu klimaneutralen Bestand erreichen.

Hier kommt uns zugute: Wir haben in den vergangenen Jahren massiv investiert. Das hat uns einen Vorsprung bei der Sanierung gebracht. Wir lagen um das Dreifache über

dem Bundesdurchschnitt. Dadurch hat sich die Qualität unseres Gebäudebestands deutlich verbessert. Das zeigt auch die Übererfüllung unserer Nachhaltigkeitsziele. Nur noch knapp 1,6% unserer Gebäude gehören der Energieeffizienzklasse „H“ an. Davon profitieren übrigens unsere Mieter über einen geringen Energieverbrauch gerade in hohem Maße.

Die Kapitalkosten haben sich innerhalb weniger Monate verdreifacht. Ein solch rasanter Anstieg ist bisher einzigartig und hat bei Finanzmarktteilnehmern die Frage aufgeworfen, wie stark dies die **Wertentwicklung unseres Immobilienbestands** trifft. Die Zahlen zeigen: Der Einfluss ist begrenzt.

Unser Bestand ist rund 95 Mrd. € wert. Der Rückgang von 3 % gegenüber dem Vorjahr ist vor allem auf den Verkauf von rund 10.600 Wohnungen in Berlin an die landeseigenen Wohnungsgesellschaften zurückzuführen. Die Abgabe des Berliner Teilbestands ist ein Baustein des „Zukunfts- und Sozialpakts Wohnen“, einer Vereinbarung mit dem Land Berlin, in deren Rahmen wir uns für eine soziale und nachhaltige Wohnungswirtschaft einsetzen.

Es ist wichtig zu verstehen: Der deutsche Immobilienmarkt lässt sich nicht mit den angelsächsischen Märkten vergleichen. Der Immobilienmarkt in Deutschland ist sehr stabil: Strenge Kreditvorgaben und hohe Transaktionskosten. Lange Kreditlaufzeiten mit entsprechenden Zinsfixierungen. Steuervorteile, wenn man eine Immobilie länger hält. Diese Rahmenbedingungen schaffen ein Umfeld, in dem Eigentümer ihre Immobilien nicht kurzfristig veräußern. Die aktuelle Ruhe auf dem Transaktionsmarkt bestätigt dies. Wenn wir auf den deutschen Wohnimmobilienmarkt blicken, können wir sagen: In den Ballungsräumen ist die Nachfrage so hoch wie wahrscheinlich noch nie zuvor.

Deutlich mehr Sorge bereiten mir die Folgen, die sich aus dem unberechenbaren Umfeld für den gesellschaftlichen Alltag ergeben könnten. Viele Mieterinnen und Mieter in unserem Land sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Sie können nicht dauerhaft mit der Frage leben, ob sie sich ihre Wohnung in zwei Jahren noch leisten können. Ebenso die Baubranche: Noch vor einem Jahr waren ihre Bücher brechend voll. Und wir bei Vonovia mussten sehr kreativ sein, damit wir unsere Projekte umsetzen konnten. Der Markt hat sich jedoch innerhalb kürzester Zeit gedreht. Als kluge Unternehmer werden sich Bauunternehmen beim nächsten Nachfrageschub genau überlegen, ob sie ihre Kapazitäten noch einmal so hochfahren werden. So kommen wir letztendlich auch an dieser Stelle wieder an den Punkt: Wir benötigen Planbarkeit und Verlässlichkeit seitens der Politik.

Nun möchte ich den Blick aber wieder auf unsere eigenen Aufgaben richten. Schauen wir also auf die **Geschäftsentwicklung im vergangenen Jahr**: Zum Jahresende konnten wir die Vorarbeiten zur Integration von Deutsche Wohnen abschließen und die Voraussetzungen zum Heben der avisierten Synergien schaffen. Diese werden höher ausfallen als erwartet. Bis 2024 werden sie wie geplant 105 Mio. € betragen, ab 2025 kommen jährlich weitere 30 Mio. € hinzu. 2023 werden wir, gemeinsam mit dem Management von Deutsche Wohnen, die Integration umsetzen und zum Erfolg führen.

Zusammengerechnet haben sich die **Ertragswerte** deutlich verbessert. Unser Umsatz – die Segmenterlöse Total – klettern um 20 % und das Adjusted EBITDA Total sogar um 23 %. Der Group FFO als Kennzahl für unsere nachhaltige Ertragskraft ist um 20 % auf 2.035,6 Mio. € gestiegen.

Unser **Leerstand** ist mit 2,0 % so niedrig wie noch nie. Wir haben kaum noch freie Wohnungen – aber gerade in den Großstädten eine unvermindert große Nachfrage. Um sie decken zu helfen, haben wir auch im Jahr 2022 umfangreich gebaut: mehr als 3.700 Wohnungen.

Unser Nettovermögenswert **NTA** ging im Vergleich zu 2021 leicht auf 45.744,5 Mio. € zurück. Pro Aktie lag der NTA bei 57,48 €. Hier wirkt sich auch die gestiegene Anzahl der Aktien aus der Aktiendividende aus.

Wir gehen davon aus, dass der Nachfragetrend gerade für unser Marktsegment, das wir im Bereich des bezahlbaren Wohnens verstehen, positiv bleibt. Über die Bestandsbewertung zweimal im Jahr geben wir Ihnen auch in Zukunft über unabhängige Gutachter Sicherheit.

Unser Verschuldungsgrad **LTV** liegt mit 45,1 % nahezu auf dem Niveau des Vorjahres. Mit unserer Zusage, kein zusätzliches Fremdkapital aufzunehmen, Akquisitionen auszusetzen und Investitionen sinnvoll umzustrukturieren, haben wir bereits wichtige Voraussetzungen für eine angemessene Kapitalallokation geschaffen.

Stabilität sehen Sie also auch bei unserem Finanzierungsprofil. Deshalb ist es folgerichtig, dass uns die renommierten **Rating-Agenturen** eine hohe Kreditwürdigkeit bestätigen. Sowohl Moody's als auch Standard & Poor's heben hervor: Unsere Finanzierungsquellen sind diversifiziert, unser Fälligkeitsprofil ist ausgewogen und unsere Liquidität ist angemessen.

Sie wissen, dass wir unser Unternehmen nicht nur nach finanziellen Kennzahlen steuern. Unser Nachhaltigkeits-Performance-Index **SPI** nimmt für uns eine ebenso wichtige Rolle ein. 2022 erreichte er 103 %. Damit haben wir unsere Ziele erneut übertroffen – vor allem im Bereich der CO<sub>2</sub>-Reduktion. Mit unserem neuen Dekarbonisierungstool können wir heute für jedes unserer Gebäude die aktuellen und künftigen Treibhausgasemissionen ermitteln. Das heißt: Wir können für jedes Gebäude sagen, wie eine optimale Modernisierung aussieht. Damit setzen wir in unserer Branche einen neuen Standard.

Die **Zufriedenheit** unserer Kundinnen und Kunden liegt mit einem Plus von 1,3 % auf dem höchsten Stand, seitdem wir diese über ein unabhängiges Institut messen. Das freut mich besonders und spornt uns alle an, noch besser zu werden.



## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

was bedeuten die aktuellen Rahmenbedingungen für die Dividende? Und wie sieht unser Ausblick auf das laufende Jahr aus?

Die Folgen des russischen Angriffskriegs haben dazu geführt, dass die Notenbanken weltweit die Zinsen in einer nie dagewesenen Geschwindigkeit erhöhen mussten. Unser langfristig stabiles Geschäftsmodell in einem regulierten Markt reagiert auf solche Veränderungen mit Zeitverzug. Dies wirkt sich auch auf einige unserer Kennzahlen aus.

Mittel- und langfristig jedoch verstärkt das neue Umfeld die Megatrends, die unser Geschäft treiben: zunehmend ungedeckte Nachfrage nach Wohnraum und die Fokussierung auf den Klimaschutz.

Die Entscheidung über die Dividende ist Ihr originäres Recht. Aus den vielen Gesprächen, die wir mit Ihnen geführt haben, nehmen wir zwei unterschiedliche Erwartungshaltungen mit. Eine Gruppe von Aktionären wünscht sich Dividendenkontinuität, eine andere fordert besondere Kapitaldisziplin. Für uns ist beides gleichermaßen wichtig.

Wir möchten die richtige Balance zwischen Ihren Anforderungen finden und halten es für angemessen, die Ausschüttungsquote für das Geschäftsjahr 2022 anzupassen und einen höheren Liquiditätsanteil einzubehalten. Am 17. Mai 2023 werden wir Ihnen, gemeinsam mit dem Aufsichtsrat, eine Dividende von 0,85 € pro Aktie vorschlagen. Die Anteilseignерinnen und Anteilseigner sollen auch in diesem Jahr zwischen einer Aktiendividende und der klassischen Bardividende wählen können.

Grundsätzlich halten Vorstand und Aufsichtsrat an der etablierten und unverändert gültigen Dividendenpolitik mit einer Ausschüttungsquote von ca. 70 % des Group FFO nach Minderheiten fest. Sie stellt auch künftig sicher, dass durch die Erlöse aus Recurring Sales und dem im Unternehmen verbleibenden Teil der Dividende genügend Mittel zur Verfügung stehen, um das Investitionsprogramm zu finanzieren.

Unser Geschäftsmodell ist intakt. Wir erwarten sowohl auf der Ertrags- als auch auf der Wertentwicklungsseite weiterhin eine stabile Entwicklung. Die Nachfrage nach Wohnungen wird auch in diesem Jahr weiter steigen, das Marktumfeld bleibt jedoch herausfordernd. Wir erwarten eine weitere Steigerung unseres Umsatzes. EBITDA und FFO werden voraussichtlich auf bzw. leicht unter Vorjahresniveau liegen. Für das Geschäftssegment Development gehen wir aufgrund der geringeren Neubauaktivitäten von einem deutlichen Rückgang des EBITDA aus.

Für Modernisierung und Neubau werden wir etwa 850 Mio. € ausgeben. Bei den Investitionen sind Sie andere Beträge gewohnt. Wir hoffen sehr, dass wir im Sinne aller Beteiligten und der Gesellschaft bald dorthin zurückkehren können. Der Weg dorthin führt über verlässliche Rahmenbedingungen.

Ich danke Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre und auch unseren Partnerinnen und Partnern, dass Sie den Weg von Vonovia unterstützen. Von den Erkenntnissen, die ich während meiner inzwischen zehnjährigen Zeit bei Vonovia gewonnen habe, möchte ich zwei besonders hervorheben: Die großen Aufgaben der Wohnungsbranche lassen sich nur gemeinsam lösen. Und: Damit es gut wird, müssen wir weit über die kurzfristigen Zyklen hinausdenken.

Lassen Sie mich an dieser Stelle noch auf ein aktuelles Ereignis eingehen: Anfang März 2023 haben die Behörden bei uns ermittelt. Offenbar haben sich einzelne Beschäftigte unserer Tochterunternehmen zum Schaden von Vonovia bestechen lassen. Diese Vorgänge werden wir lückenlos aufklären lassen. Darauf können Sie sich verlassen.

## Liebe Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter,

viele von Ihnen sind viel länger als zehn Jahre an der Seite unserer Mieterinnen und Mieter. Ihr Gespür für die Situation, Ihre Entscheidung und Ihr freiwilliger Meter mehr ermöglichen es uns als Unternehmen, dass wir den vielfältigen Erwartungen unserer Stakeholder Jahr für Jahr verlässlich gerecht werden. Im Namen meiner Vorstandskollegin und meiner Vorstandskollegen möchte ich Ihnen an dieser Stelle sagen: Das ist uns sehr bewusst. Vielen Dank für Ihren großartigen Einsatz!

Bochum, im März 2023

Ihr

Rolf Buch  
Vorsitzender des Vorstands



Rolf Buch (CEO)

# Bericht des Aufsichtsrats

## Sehr geehrte Damen und Herren,

welt- wie auch wirtschaftspolitisch war 2022 weit mehr als ein Krisenjahr. Der russische Angriff auf die Ukraine im Februar zog die Bevölkerung eines aufstrebenden europäischen Landes in den Krieg. Mehr als 17 Millionen Menschen verließen ihr Zuhause, viele von ihnen auch in Richtung Deutschland. Der Konflikt zwang zahlreiche Staaten, sich neu zu positionieren – mit zum Teil erheblichen Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung auch in Europa und Deutschland.

Steigende Preise und eine massive Erhöhung der Energiekosten trieben die Inflation und veranlassten auch die Europäische Zentralbank über den Weg von Leitzinserhöhungen zu spürbaren Gegenmaßnahmen. Dies veränderte die Situation auf dem Kapitalmarkt innerhalb von kürzester Zeit grundlegend.

Trotz dieses herausfordernden Umfelds blickt Vonovia für 2022 erneut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Das Geschäftsmodell von Vonovia ist weiterhin in Takt. Der Vorstand hat überprüft, mit welchen Maßnahmen das Unternehmen negativen Entwicklungen entgegenwirken kann.

Die Zinsentwicklung, Preiserhöhungen bei Baumaterialien und gestörte Lieferketten lassen es derzeit nicht zu, dass neue Investitionsvorhaben wirtschaftlich umgesetzt werden können. Bereits begonnene Baumaßnahmen und Modernisierungsmaßnahmen wurden bzw. werden weiterhin umgesetzt.

Als Aufsichtsrat haben wir den Vorstand in diesen Themen intensiv beraten und unterstützen ihn in seinem Vorgehen. Ziel ist es, die veränderte Investitionspolitik so bald wie möglich wieder auf den bisher verfolgten Kurs anzupassen. Vonovia steht zu seiner Verpflichtung, das Erreichen der Klimaziele über energetische Sanierungen im Wohnungsbestand bestmöglich umzusetzen und über Neubau von Wohnungen weitere Entlastungen auf dem Wohnungsmarkt in den Metropolregionen zu schaffen.

Vorstand sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter übernahmen auch im vergangenen Jahr unter erschwerten Rahmenbedingungen Verantwortung und setzten sich beharrlich für die Interessen der Stakeholder des Unternehmens ein – allen voran für die Anliegen und das Wohl der Mieterinnen und Mieter. Gleichzeitig brachten sie im Innenverhältnis die Integration der beiden Wohnungskonzerne Vonovia und Deutsche Wohnen erfolgreich voran.

Als Aufsichtsrat haben wir die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2022 kontinuierlich überwacht und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten. Wir konnten uns zu jeder Zeit von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen. Über die für das Unternehmen relevanten Sachverhalte und Maßnahmen hat der Vorstand uns regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form unterrichtet. Seinen Informationspflichten kam der Vorstand stets und in angemessener Tiefe nach.

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

## Sitzungen des Aufsichtsrats und der Ausschüsse im Geschäftsjahr 2022

Mitglied	Aufsichtsrat	Prüfungsausschuss	Präsidential- und Nominierungsausschuss	Finanzausschuss	Teilnahmequote in %
Jürgen Fitschen	7/7	-	10/10	5/6	96
Burkhard Ulrich Drescher	1/2	1/1	-	-	67
Vitus Eckert	7/7	4/4	-	-	100
Prof. Dr. Edgar Ernst	7/7	4/4	-	-	100
Jürgen Fenk	4/5	2/3	-	-	75
Dr. Florian Funck	7/7	3/4	-	-	91
Dr. Ute Geipel-Faber	7/7	-	-	6/6	100
Matthias Hünlein	5/5	-	6/6	-	100
Daniel F. Just	7/7	-	-	6/6	100
Hildegard Müller	7/7	-	10/10	-	100
Prof. Dr. Klaus Rauscher	2/2	-	4/4	-	100
Dr. Ariane Reinhart	6/7	-	9/10	-	88
Clara-Christina Streit	7/7	-	10/10	6/6	100
Christian Ulbrich	4/7	-	-	5/6	69

### Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Das Aufsichtsratsgremium bestand im vergangenen Geschäftsjahr aus zwölf Mitgliedern. Wir standen dem Vorstand in den Sitzungen und darüber hinaus bei seinen wesentlichen Entscheidungen zur Seite. Dazu haben wir die geschäftliche Entwicklung des Unternehmens auch außerhalb der Sitzungen aufmerksam verfolgt. Im Rahmen einer vertrauensvollen Zusammenarbeit informierte uns der Vorstand regelmäßig über wichtige Ereignisse und die strategische Ausrichtung des Unternehmens.

Insbesondere mit dem Vorstandsvorsitzenden, aber auch mit den anderen Vorstandsmitgliedern stand ich als Aufsichtsratsvorsitzender auch außerhalb der Aufsichtsratsitzungen in einem regelmäßigen und engen Austausch. Die Arbeitnehmervertretungen wurden in die Kommunikation wesentlicher Unternehmenssachverhalte über den Vorstand eingebunden. Über unternehmensrelevante Themen aus den Gesprächen zwischen dem Vorstand und den Vertreterinnen und Vertretern der Betriebsräte des Konzerns hat mich der Vorstandsvorsitzende in angemessener Tiefe informiert. Über wichtige Erkenntnisse wurden die übrigen Aufsichtsratsmitglieder zeitnah, spätestens aber in der folgenden Gremiensitzung, informiert. Interessenkonflikte von Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat unverzüglich offenzulegen sind, wurden im Geschäftsjahr einmal in der Sitzung des Aufsichtsrats am 8. Dezember 2022 vorgetragen. Das Aufsichtsratsmitglied hat an dieser Sitzung des Aufsichtsrats nicht teilgenommen, jedoch eine Stimmvollmacht für die nicht vom Interessenkonflikt betroffenen Themen erteilt.

### Aufgabenschwerpunkte

Gemäß den uns nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben befassten wir uns auch im Geschäftsjahr 2022 ausführlich mit der operativen und wirtschaftlichen Entwicklung der Gruppe sowie mit ihrer strategischen Weiterentwicklung. Zu den Schwerpunktthemen zählten die Entwicklung der Rahmenbedingungen in den Märkten, die Veränderungen im Kapitalmarktumfeld und deren Auswirkungen auf die Bestands- bzw. Neubauiinvestitionen. Auch zu den Themen Digitalisierung und Portfoliostrategie tauschten wir uns mit dem Vorstand eingehend aus.

Nach wie vor zentral blieb für unser Gremium auch das Thema Governance. Im Rahmen einer Weiterbildungsveranstaltung befassten wir uns mit der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) als neuem Rahmen für die Nachhaltigkeitsberichterstattung in der EU. Die regulatorischen Vorgaben erfordern im Weiteren eine Analyse der Geschäftsaktivitäten und entsprechende Umsetzungen. Diese wird unser Gremium aufmerksam begleiten. Auch im aktuellen Geschäftsjahr werden wir uns mit Governance-Themen in weiteren Fortbildungsveranstaltungen befassen.

Darüber hinaus beschäftigten wir uns eingehend mit der zukünftigen Aufstellung von Aufsichtsrat und Vorstand. Im Hinblick auf den Vorstand besprachen wir die Führungsaufstellung einschließlich möglicher Nachfolgeregelungen. Im Aufsichtsrat steht 2023 die Neu- und Wiederbesetzung von zahlreichen Aufsichtsratsmandaten an. Diese wurde im Rahmen einer strategischen Nachfolgeplanung im Präsidential-

und Nominierungsausschuss intensiv beraten und eingehend vorbereitet. Zur Umsetzung des Staggered Boards haben wir unter Einbeziehung eines unabhängigen Personalberatungsunternehmens einen Nominierungsprozess aufgesetzt, der die Nachfolgeplanungen unter Berücksichtigung des Kompetenzprofils des Gremiums sicherstellen soll. Bereits angewandte Onboarding-Maßnahmen gewährleisten eine zügige und umfassende Einführung für neue Gremienmitglieder in das Unternehmen.

Das Aufsichtsratsgremium und die Ausschüsse haben auch im vergangenen Jahr effizient zusammengearbeitet. Vor dem Hintergrund der diesjährigen Neukonstituierung des Gremiums ist zum Jahresende eine Effizienzprüfung unter Hinzuziehung eines erfahrenen Moderators vorgesehen.

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

### Sitzungen

Im Geschäftsjahr 2022 ließ die abflachende Corona-Pandemie wieder Sitzungen in Präsenz- bzw. Hybridformat zu. Der Aufsichtsrat trat insgesamt siebenmal zu Beratungen und Beschlussfassungen zusammen: einmal in Form einer Präsenzsitzung (September), viermal über Videokonferenz (zweimal im März, Oktober und Dezember). Zwei Sitzungen wurden hybrid durchgeführt (Juli und Dezember). Dreimal traf der Aufsichtsrat Entscheidungen im schriftlichen Verfahren (zweimal im Januar und Mai).

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

Die Teilnahmequote an den Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen lag im Durchschnitt bei 92 %. Kein Aufsichtsratsmitglied nahm während seiner Mandatszeit an weniger als der Hälfte der Aufsichtsratssitzungen teil. Dasselbe gilt für die Teilnahme an den Ausschüssen. Zur Vorbereitung der Zusammenkünfte übermittelte uns der Vorstand rechtzeitig umfassend aussagekräftige schriftliche Berichte und Beschlussvorschläge.

### ***Zu den einzelnen Sitzungen und ihren Inhalten sowie schriftlichen Beschlussfassungen***

Das anhaltende Pandemiegeschehen legte zum Jahresbeginn 2022 nahe, die Hauptversammlung am 29. April 2022 zum Schutz aller Beteiligten in einem virtuellen Format abzu-

halten. Der Aufsichtsrat stimmte am **18. Januar 2022** der diesbezüglichen Entscheidung des Vorstands im schriftlichen Verfahren zu.

Am **24. Januar 2022** entschied unser Gremium im schriftlichen Verfahren, der Hauptversammlung am 29. April 2022 Jürgen Fenk und Matthias Hünlein zur Wahl in den Aufsichtsrat vorzuschlagen.

Am **1. März 2022** beschloss der Aufsichtsrat mit Wirkung vom 1. März 2023 die Wiederbestellung von Rolf Buch zum Vorsitzenden des Vorstands für weitere fünf Jahre. Die außerordentliche Sitzung fand als Videokonferenz statt.

Der Aufsichtsrat trat am **17. März 2022** zur Bilanz feststellenden Sitzung zusammen. Das Gremium billigte den Jahres- und Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021. Die Tagesordnung sowie die Beschlussvorschläge für die Hauptversammlung wurden beraten und beschlossen. Der Aufsichtsrat stimmte dem Vorschlag an die Hauptversammlung zur Ergebnisverwendung sowie dem Vorschlag zum Bezug der Dividendengewährung alternativ in bar oder über Aktien zu. Weiterhin billigte das Gremium den Bericht zur nichtfinanziellen Erklärung (NFE). Es beschloss, KPMG mit der betriebswirtschaftlichen Prüfung der NFE für das Geschäftsjahr 2022, der ESG-Berichterstattung sowie des Nachhaltigkeitsberichts 2022 zu beauftragen. Dem Beschlussvorschlag, KPMG zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 zu bestellen, stimmte der Aufsichtsrat ebenso zu wie der Bestellung von PricewaterhouseCoopers zum Prüfer des Zwischenfinanzberichts für das 1. Quartal des Geschäftsjahres 2023. Der Aufsichtsrat beschloss den von Vorstand und Aufsichtsrat aufgestellten Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2021 und entschied dessen Veröffentlichung auf der Internetseite der Gesellschaft mit dem von KPMG erteilten Prüfvermerk.

Der Aufsichtsrat stimmte dem Grundsatzbeschluss des Vorstands über die teilweise Nutzung des genehmigten Kapitals 2021 im Rahmen der Aktiendividende zu und übertrug die Befugnisse zur weiteren Abwicklung auf den Finanzausschuss. Der Aktualisierung des EMTN-Prospekts mit einer Erhöhung von 30 Mrd. € auf 40 Mrd. € sowie der Emission von Euro-Anleihen mit ESG-Elementen (Green, Social oder Sustainable) im Rahmen des EMTN-Programms in Höhe von 2,0 Mrd. € stimmte der Aufsichtsrat ebenfalls zu.

Im weiteren Fokus der Beratungen standen der Bericht des Vorstands zum Integrationsprozess Deutsche Wohnen sowie die Berichte der Vorstandsmitglieder zur Geschäftsentwicklung in den jeweiligen Segmenten.

Unter dem Tagesordnungspunkt Personalangelegenheiten beriet das Gremium über Vergütungsthemen des Vorstands

(u. a. Zielvereinbarungen, Short- und Long-Term-Incentive-Pläne, die Zielerreichung des Short-Term-Incentive-Plans 2021, die Auszahlung der Long-Term-Incentive-Plan-Tranche 2018) und fasste diesbezügliche Beschlüsse. Der Aufsichtsrat befasste sich weiterhin mit Personalthemen des Vorstands.

Im Nachgang zur Hauptversammlung am 29. April 2022 bestellte unser Gremium am **3. Mai 2022** im schriftlichen Verfahren die neu gewählten Aufsichtsratsmitglieder Jürgen Fenk zum Mitglied des Prüfungsausschusses und Matthias Hünlein zum Mitglied des Präsidial- und Nominierungsausschusses.

In der hybrid durchgeführten Sitzung am **13. Juli 2022** informierte der Vorstand die Mitglieder des Aufsichtsrats über die aktuellen Entwicklungen am Kapitalmarkt und die daraus resultierenden Auswirkungen unter anderem auf die Kapitalkosten für das Unternehmen. Das Gremium befasste sich weiterhin mit der Nachfolgeplanung des Aufsichtsrats. In diesem Zusammenhang wurde auch das aktuelle Kompetenzprofil des Aufsichtsrats erörtert.

Die Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat zur weiteren Unternehmensstrategie erfolgten am **8. September 2022** im Rahmen einer Präsenzsitzung. Wir diskutierten die vom Vorstand getroffene Entscheidung, vor dem Hintergrund der veränderten Finanzierungsbedingungen und der damit verbundenen branchenspezifischen Auswirkungen bis auf Weiteres keine Akquisitionen und keine neuen Investitionsvorhaben im Neubau und in der Modernisierung vorzunehmen. Unser Gremium bestärkte den Vorstand in seinem Vorhaben, das Geschäftsmodell und in Verbindung damit die Investitionsstrategie fortzusetzen, sobald die Rahmenbedingungen dies wieder zulassen. Darüber hinaus unterstützten wir die Pläne des Vorstands, unter anderem über Joint-Ventures für Teilportfolios Eigenkapitalpartner zu gewinnen. Der Aufsichtsrat stimmte der Entscheidung des Vorstands zu, die Hauptversammlung auch 2023 im virtuellen Format abzuhalten. Den Anlass dazu gaben die positiven Erfahrungen in den zurückliegenden Jahren. Ferner befasste sich unser Gremium mit der Nachfolgeplanung im Aufsichtsrat.

In der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung am **1. Oktober 2022** genehmigten wir im Rahmen einer Videokonferenz auf Empfehlung des Finanzausschusses die Emission von Anleihen mit Laufzeiten von bis zu fünf Jahren. Die Erlöse sollen zur Ablösung von Finanzierungen mit Endfälligkeiten im Jahr 2024 eingesetzt werden.

In einer hybrid durchgeführten Sitzung am **8. Dezember 2022** beschäftigten wir uns eingehend mit dem Budget 2023. Wir berieten ausführlich über die vom Vorstand aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen vorgelegten Planun-

gen. Wir unterstützten den Vorstand bei den vorgetragenen Maßnahmen und genehmigten die Budgetplanung für das Geschäftsjahr 2023. Darüber hinaus erörterten wir die Fünfjahresplanung, auch hier unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen. Der Vorstand informierte uns über die operative Geschäftsentwicklung in den einzelnen Segmenten, die Financial Performance und die Kapitalmarktentwicklung sowie über den Status der Integration von Deutsche Wohnen in den Vonovia-Konzern.

In den Beratungen zu den Personalangelegenheiten befassten wir uns mit der Vorstandsvergütung und stellten fest, dass die Marktüblichkeit gegeben ist. Somit bestätigten wir die Angemessenheit der Vergütung der Vorstandsmitglieder.

Wir nahmen die bereits in der Sitzung im September erfolgten Beratungen zur zukünftigen Ausrichtung und zum Kompetenzprofil sowie zur personellen Besetzung des Aufsichtsrats wieder auf und folgten in unseren Entscheidungen den im Präsidial- und Nominierungsausschuss ausgegebenen Empfehlungen. Im Zusammenhang mit den 2023 anstehenden Neu- und Wiederbesetzungen im Gremium beschlosssen wir vor dem Hintergrund des Ausscheidens von Jürgen Fitschen aus dem Gremium über seine Nachfolge. Der Aufsichtsrat beabsichtigt, Clara-Christina Streit im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung – vorbehaltlich ihrer Wiederwahl – zur Aufsichtsratsvorsitzenden zu wählen.

Wir beschlosssen weiterhin, der Hauptversammlung eine Satzungsänderung zur Reduzierung der Anzahl der Mitglieder von zwölf auf zehn Mitglieder vorzuschlagen. Im Kontext der bevorstehenden Neu- und Wiederbesetzungen im Aufsichtsrat soll ein „Staggered Board“ eingeführt werden. Die gestaffelten Laufzeiten der Aufsichtsratsmandate sollen der Hauptversammlung mit den Wahlvorschlägen für die Mitglieder des Aufsichtsrats im Jahr 2023 vorgeschlagen werden.

Änderungen im Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) machten Aktualisierungen in den Geschäftsordnungen für den Aufsichtsrat und Vorstand erforderlich. Diesen stimmte unser Gremium zu. Weiterhin beschlosssen wir die Abgabe einer aktualisierten Entsprechenserklärung zum DCGK.

In einer außerordentlichen Sitzung im Wege einer Videokonferenz berieten wir am **22. Dezember 2022** über die Zielvorgaben der variablen Vorstandsvergütung. Auf Empfehlung des Präsidialausschusses beschlosssen wir die Unternehmensziele für das Geschäftsjahr 2023 im Vorstandsvergütungsbestandteil STIP (Short-Term-Incentive-Plan) und legten die Zielwerte für die Vorstandsmitglieder in der Performance-Periode 2023-2026 für den LTIP (Long-Term-Incentive-Plan) fest. Darüber hinaus beschlosssen wir,

im STIP 2023 ein individuelles Leistungskriterium zu vereinbaren. Weiterhin befassten wir uns mit Personalangelegenheiten der Gremien.

### Aufgaben der Ausschüsse

Zur effektiven Wahrnehmung seiner Aufgaben bediente sich der Aufsichtsrat der bestehenden Ausschüsse (Prüfungsausschuss, Finanzausschuss sowie Präsidial- und Nominierungsausschuss). Die Ausschüsse bereiten Themen vor, die im Aufsichtsrat zu beraten bzw. zu beschließen sind. Darüber hinaus fassen die Ausschüsse weitere Beschlüsse, die wir aus dem Gesamtgremium an sie delegiert haben.

Neben dem regelmäßigen Dialog zwischen Prüfungsausschuss und Abschlussprüfer im Rahmen der quartalsweisen Sitzung erfolgt auch regelmäßig ein Austausch zwischen dem Vorsitzenden des Prüfungsausschusses und dem Abschlussprüfer, insbesondere im Vorfeld der quartalsweisen Prüfungsausschusssitzungen.

### Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss bestand im Berichtsjahr aus vier Mitgliedern. Den Vorsitz hatte Prof. Dr. Edgar Ernst inne. Die weiteren Mitglieder waren Burkhard Ulrich Drescher (bis 29. April 2022), Mag. Vitus Eckert, Jürgen Fenk (ab 3. Mai 2022) und Dr. Florian Funck. Der Prüfungsausschuss kam 2022 zu vier Sitzungen zusammen (März, Mai, August und November).

In der hybrid durchgeführten Sitzung am **17. März 2022** befasste sich der Ausschuss mit der Prüfung des Jahres- und des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2021 sowie des zusammengefassten Lageberichts für das Geschäftsjahr 2021. Bei der Prüfung bezog der Ausschuss die Berichte der Gesellschaft sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers KPMG ein. Der Abschlussprüfer hat die ab 2021 geforderte Darstellung des Konzernabschlusses im ESEF-Format (European Single Electronic Format) geprüft und die gesetzeskonforme Anwendung bestätigt. Schwerpunkte der Prüfung des Abschlussprüfers waren für den Konzernabschluss die Bewertung der in Deutschland, Schweden und Österreich gelegenen Investment Properties und die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte. Ein weiterer Fokus lag auf dem Unternehmenserwerb und der damit verbundenen Einbeziehung der Deutsche Wohnen SE-Gruppe in den Konzernabschluss der Vonovia.

KPMG berichtete außerdem über die ausgestellte Prüfungsbescheinigung zur Nichtfinanziellen Erklärung (NFE). Der Ausschuss sprach die Empfehlung an den Aufsichtsrat aus, die nichtfinanzielle Erklärung zu billigen. Der Prüfungsausschuss stimmte dem Vorschlag des Vorstands zur Ergebnisverwendung zu und erteilte eine Beschlussempfehlung an

den Aufsichtsrat zur Billigung bzw. Feststellung des Jahresabschlusses.

Der Ausschuss verabschiedete den Wahlvorschlag, KPMG zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 und die prüferische Durchsicht der verkürzten Konzernzwischenabschlüsse und Konzernzwischenlageberichte 2022 zu bestellen. Der Prüfungsausschuss verabschiedete ferner die Empfehlung, PwC zum Prüfer für den Zwischenfinanzbericht des 1. Quartals 2023 zu bestellen.

Weiterhin befasste der Ausschuss sich mit dem Jahresbericht 2022 der Internen Revision. Gegenstand der Beratungen waren zudem der Bericht zur Compliance sowie der Statusbericht der Internen Revision, in dem unter anderem die Funktionsfähigkeit des internen Kontrollsystems (IKS) bestätigt wurde.

Am **4. Mai 2022** befasste sich der Prüfungsausschuss im Rahmen einer Videokonferenz mit Teilpräsenz mit dem verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2022. Das Gremium nahm die Berichterstattung des Abschlussprüfers und den verkürzten Konzernzwischenabschluss nebst Zwischenmitteilung zum 31. März 2022 zustimmend zur Kenntnis. Der Ausschuss beriet mit dem Vorstand über die veränderten Rahmenbedingungen in der Baubranche und die Auswirkungen der gestiegenen Bau- und Energiekosten. Weiterhin befasste sich das Gremium mit dem Bericht zum Risikomanagement, zur Compliance und dem Statusbericht der Internen Revision. Den Bericht zur steuerlichen Lage des Unternehmens und die Informationen zum Bearbeitungsstand der laufenden Betriebsprüfungen nahm der Prüfungsausschuss ebenfalls zur Kenntnis.

In einer Videokonferenz mit Teilpräsenz beriet der Prüfungsausschuss am **2. August 2022** über den Konzernhalbjahresabschluss nebst Zwischenberichterstattung zum 30. Juni 2022 und nahm diesen zustimmend zur Kenntnis. Der Prüfungsausschuss stimmte den von KPMG vorgetragenen Prüfungsschwerpunkten 2022 zu und billigte das Prüfungsbudget. Weitere Beratungsthemen waren die Statusberichte der Internen Revision und des Compliance-Managements. Der Prüfungsausschuss nahm die Bescheinigung von KPMG über die erfolgte Prüfung des EMIR-Systems (European Market Infrastructure Regulation) zur Kenntnis.

Am **3. November 2022** erörterte der Prüfungsausschuss in einer hybriden Sitzung den verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2022 und nahm diesen zustimmend zur Kenntnis. Gegenstand der Beratungen waren unter anderem die Berichte der Gesellschaft und des Wirtschaftsprüfers. Der Ausschuss befasste sich mit dem Risiko-Report, dem Compliance-Bericht sowie dem Bericht über die wesentlichen Rechtsstreitigkeiten. Die Ausschussmitglieder erörterten den Bericht der Internen Revision zum



Stand der Prüfungen und legten den Prüfungsplan der Internen Revision für das Geschäftsjahr 2023 fest.

### Finanzausschuss

Der Finanzausschuss bestand 2022 aus fünf Mitgliedern. Den Vorsitz hatte Clara-Christina Streit inne. Die weiteren Mitglieder waren Jürgen Fitschen, Dr. Ute Geipel-Faber, Daniel Just und Christian Ulbrich. Der Finanzausschuss trat im Berichtsjahr fünfmal im Wege einer Videokonferenz und einmal in hybrider Ausführung zusammen (März, April, Juli, September, Oktober und November). Einmal (im Mai) traf das Gremium Entscheidungen im schriftlichen Verfahren. Zu allen Entscheidungen, die der Finanzausschuss außerhalb der ihm regulär zufallenden Themen traf, war er zuvor durch den Aufsichtsrat ermächtigt worden.

In einer Videokonferenz am **17. März 2022** beriet der Finanzausschuss über die vom Vorstand beabsichtigte Erhöhung des EMTN-Prospektvolumens um 10 Mrd. € (von 30 Mrd. € auf 40 Mrd. €) sowie über die Ausgabe einer Bondemission (Euro-Anleihen mit ESG-Elementen) im Rahmen des EMTN-Programms über 2 Mrd. €. Der Finanzausschuss sprach sich für eine entsprechende Empfehlung an den Aufsichtsrat zur Umsetzung der Maßnahmen aus. Weiterhin beriet der Finanzausschuss über die mögliche Gewährung einer Aktiendividende zur Hauptversammlung.

Der Finanzausschuss stimmte in einer Videokonferenz am **28. April 2022** dem Grundsatzbeschluss des Vorstands über die teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2021 im Rahmen der Aktiendividende 2022 zu und erteilte am **20. Mai 2022** im schriftlichen Verfahren seine Zustimmung zum Konkretisierungsbeschluss des Vorstands zur Durchführung der Sachkapitalerhöhung.

In einer Präsenzsitzung mit Videozuschaltung am **12. Juli 2022** informierte der Vorstand den Finanzausschuss vor dem Hintergrund der veränderten Rahmenbedingungen insbesondere bei den Kapitalkosten über mögliche Auswirkungen und wesentliche Aspekte einer Kapitalallokationsstrategie.

Der Vorstand informierte den Finanzausschuss in einer Videokonferenz am **5. September 2022** über die strategischen Überlegungen einer Neuausrichtung der Kapitalallokations- und Wachstumsstrategie.

Der Finanzausschuss beriet in einer außerordentlichen Sitzung als Videokonferenz am **1. Oktober 2022** über die vom Vorstand beabsichtigte Emission von Anleihen von bis zu 2 Mrd. € mit Laufzeiten von bis zu fünf Jahren und einer Ablösung von Finanzierungen. Der Ausschuss gab eine entsprechende Empfehlung an den Aufsichtsrat ab.

Der Vorstand informierte den Finanzausschuss in einer außerordentlichen Sitzung als Videokonferenz am

**25. November 2022** über den Status der Finanzierungen und die Kapitalstruktur des Unternehmens vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen sowie über den Status der Vertriebsaktivitäten.

### Präsidial- und Nominierungsausschuss

Der Präsidial- und Nominierungsausschuss setzte sich im vergangenen Jahr aus fünf Mitgliedern zusammen. Den Vorsitz hielt Jürgen Fitschen als Aufsichtsratsvorsitzender inne. Die weiteren Mitglieder waren Matthias Hünlein (ab 3. Mai 2022), Hildegard Müller, Prof. Dr. Klaus Rauscher (bis 29. April 2022), Dr. Ariane Reinhart und Clara-Christina Streit. Der Präsidial- und Nominierungsausschuss kam 2022 zehnmal im Rahmen einer Videokonferenz (zweimal Januar, zweimal Februar, Juli, August, Oktober, November und zweimal Dezember) zusammen. Eine Entscheidung traf der Ausschuss im schriftlichen Verfahren (Februar).

Der Präsidial- und Nominierungsausschuss befasste sich in den Sitzungen als Videokonferenzen am **10. und 26. Januar 2022** sowie am **17. und 25. Februar 2022** im Wesentlichen mit den Personalangelegenheiten des Vorstands und den personalbezogenen Gremienthemen des Aufsichtsrats. Im Fokus standen die Beratungen zur Weiterentwicklung und Ausrichtung des Vorstands im Hinblick auf die zukünftigen Herausforderungen des Unternehmens. Der Ausschuss befasste sich mit dem Kompetenzprofil des Vorstands und des Vorstandsvorsitzenden. In den Beratungen sprach der Präsidial- und Nominierungsausschuss sich in einer Empfehlung an den Aufsichtsrat für die Wiederbestellung von Rolf Buch für weitere fünf Jahre aus. Die diesbezügliche Beschlussfassung nahm der Ausschuss im schriftlichen Verfahren am 25. Februar 2022 vor.

In den Videokonferenzen am **11. Juli 2022** und am **24. August 2022** beriet der Präsidial- und Nominierungsausschuss über Personalangelegenheiten des Vorstands und über die zur Hauptversammlung 2023 anstehenden Personalentscheidungen zur Neu- bzw. Wiederbesetzung der Aufsichtsratsmandate sowie zur Besetzung des Aufsichtsratsvorsitzes. Die Ausschussmitglieder bereiteten die anstehenden Personalangelegenheiten des Vorstands sowie die Beratungen des Aufsichtsrats zu möglichen Anpassungen bezogen auf die zukünftige Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder und der Einführung eines „Staggered Board“ vor. Der Ausschuss befasste sich weiterhin mit Governance-Themen, unter anderem zur Diversity in den Gremien.

Am **21. Oktober 2022** und am **17. November 2022** befasste sich der Präsidial- und Nominierungsausschuss in Videokonferenzen mit den Personalangelegenheiten des Vorstands und der Weiterentwicklung des Vorstandsgremiums. Weiterhin berieten die Ausschussmitglieder über die Kompetenzprofile im Aufsichtsratsgremium, die Sicherstellung eines kontinuierlichen Nominierungsverfahrens für Auf-

sichtsratsmitglieder und das entsprechende Onboarding. Der Ausschuss beschloss Empfehlungen an den Aufsichtsrat zu strukturellen Anpassungen des Gremiums (Einführung „Staggered Board“ und Reduzierung Anzahl der Mitglieder) sowie zur Besetzung des Aufsichtsratsvorsitzes nach der Hauptversammlung 2023.

In einer Videokonferenz am **5. Dezember 2022** nahm der Präsidialausschuss die Prüfung zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung unter Hinzuziehung von Marktdaten vor und empfahl dem Aufsichtsrat, die Angemessenheit der Vergütung zu bestätigen, da diese die marktübliche Vergütung nicht übersteigt. Der Ausschuss empfahl weiterhin, in der Zielvereinbarung zum STIP 2023 ein individuelles Leistungskriterium vorzusehen. Das Gremium beriet darüber hinaus über Personalangelegenheiten des Vorstands sowie über strategische Nachfolgeplanungen im Aufsichtsrat.

Am **19. Dezember 2022** beriet der Präsidialausschuss über die Zielvorgaben für die Unternehmensziele in der variablen Vergütung des Vorstands für die Long-Term-Incentive-Plan-Tranche 2023-2026 und den Short Term Incentive Plan 2023. Das Gremium beschloss diesbezügliche Empfehlungen an den Aufsichtsrat. Weiterhin befasste sich der Präsidialausschuss mit Personalthemen des Vorstands und des Aufsichtsrats.

### Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat der Vonovia SE verpflichten sich den Prinzipien einer guten Corporate Governance. Dazu haben sich die Mitglieder des Aufsichtsrats auch im Berichtsjahr mit dem Deutschen Corporate Governance Kodex beschäftigt. Am 8. bzw. 9. Dezember 2022 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Abgabe der Entsprechenserklärung nach § 161 AktG beschlossen. Darüber hinaus berichtet der Vorstand zugleich auch für den Aufsichtsrat in der Erklärung zur Unternehmensführung über die Corporate Governance bei Vonovia. Beide Erklärungen werden vom Unternehmen auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zur Einsicht eingestellt.

### Abschlussprüfung

Die von der Hauptversammlung am 29. April 2022 zum Prüfer der Abschlüsse des Geschäftsjahres 2022 gewählte KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Vonovia SE zum 31. Dezember 2022 sowie den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die → **nichtfinanzielle Konzernklärung**, die in einem separaten Abschnitt im zusammengefassten Lagebericht enthalten ist, wurde einer gesonderten betriebswirtschaftlichen Prüfung nach ISAE 3000 mit begrenzter Sicherheit durch die

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, unterzogen. Bestandteil der Jahresabschlussprüfung war gemäß § 317 Abs. 4 HGB auch die Prüfung des Risikofrüherkennungssystems der Vonovia SE.

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

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

Für den Jahresabschluss und den Konzernabschluss hat die Vonovia SE einen zusammengefassten Lagebericht nach den Vorgaben der §§ 315, 298 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben den Jahresabschluss, den Konzernabschluss nebst zusammengefasstem Lagebericht sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers rechtzeitig erhalten. Auf Basis der Vorbefassung und Prüfung durch den Prüfungsausschuss, über die der Vorsitzende des Prüfungsausschusses dem Aufsichtsrat Bericht erstattet hat, hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahresabschluss, dem Konzernabschluss, dem zusammengefassten Lagebericht der Vonovia SE für das Geschäftsjahr 2022 sowie mit dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns befasst. In Bezug auf die gemäß dem CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz zu veröffentlichende nichtfinanzielle Erklärung hat der Aufsichtsrat seine Prüfpflicht wahrgenommen.

Der Abschlussprüfer erläuterte sowohl in der gemeinsamen Sitzung am 15. März 2023 mit dem Prüfungsausschuss als auch in der Sitzung des Aufsichtsrats am 16. März 2023 die Ergebnisse seiner Prüfung einschließlich der Prüfungsschwerpunkte und hierbei der besonders wichtigen Prüfungssachverhalte, der sogenannten Key Audit Matters. Die Prüfungsschwerpunkte sowie die im Bestätigungsvermerk dargelegten Key Audit Matters wurden vom Abschlussprüfer im Rahmen seiner Unabhängigkeit im 2. Halbjahr 2022 festgelegt und sind mit dem Prüfungsausschuss bereits im Vorfeld einvernehmlich erörtert worden.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte waren im Geschäftsjahr 2022 mit Blick auf den Konzernabschluss die Bewertung der Investment Properties sowie die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte. Als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt für den Einzelabschluss stellt sich die Bewertung der Beteiligungsansätze vor dem Hintergrund der gestiegenen Zinslandschaft dar. Außerdem wurden neben weiteren Schwerpunkten die Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen sowie die wirtschaftlichen Auswirkungen des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine auf den Jahres- und Konzernabschluss einer vertieften Prüfung unterzogen.

Unsere Fragen wurden vom Abschlussprüfer ausführlich beantwortet. Nach eingehender Prüfung sämtlicher Vorlagen ergaben sich für uns keine Einwendungen. Dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers stimmten wir deshalb zu.

Am 16. März 2023 billigten wir entsprechend dem Vorschlag des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Vonovia SE nebst zusammengefasstem Lagebericht. Damit ist der Jahresabschluss festgestellt.

### Vergütungsbericht

Vorstand und Aufsichtsrat haben einen Bericht über die im Geschäftsjahr 2022 den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats gewährte und geschuldete Vergütung erstellt. Der Vergütungsbericht wurde durch den Abschlussprüfer auf die gesetzlich erforderlichen Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG geprüft. Über die gesetzlichen Anforderungen hinaus erfolgte durch KPMG auch eine inhaltliche Prüfung.

Der Vergütungsbericht mit dem Prüfungsvermerk des Wirtschaftsprüfers KPMG wurde auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

### Dividende

Der Aufsichtsrat hat den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Dabei wurden insbesondere die Liquidität der Gesellschaft bzw. der Gruppe, die steuerlichen Aspekte sowie die Finanz- und die Investitionsplanung berücksichtigt. Der Aufsichtsrat schließt sich nach seiner Prüfung dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands an, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 eine Dividende in Höhe von 0,85 € je Aktie bzw. auf die Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2022 insgesamt 676.472.497,45 € an die Aktionäre auszuschütten und den verbleibenden Betrag auf neue Rechnung vorzutragen oder für weitere Dividenden auf zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigte Aktien zu verwenden, die über jene zum 31. Dezember 2022 hinausgehen.

Wie für die vorherigen Geschäftsjahre 2018 bis 2021 soll auch wieder für die Dividende des Geschäftsjahres 2022, zahlbar nach der Hauptversammlung im Mai 2023, die Wahl einer Sachdividende in Aktien gegeben werden, soweit dies aus Sicht von Vorstand und Aufsichtsrat im Interesse der Gesellschaft und ihrer Aktionäre liegt.

### Personalia


Philip Grosse trat mit dem Jahresbeginn 2022 als Chief Financial Officer (CFO) in den Vorstand ein. Frau Helene von Roeder übernahm im Januar 2022 die Aufgaben des Chief Transformation Officer (CTO). Die Mitglieder des Aufsichtsrats Burkhard Ulrich Drescher und Prof. Dr. Klaus Rauscher schieden mit Ablauf der Hauptversammlung am 29. April 2022 aus dem Gremium aus. Jürgen Fenk und Matthias Hünlein wurden in der Hauptversammlung zu Mitgliedern des Aufsichtsrats bestellt.

### Schlusswort

Wir danken dem Vorstand für seine weiterhin erfolgreiche Führung des Unternehmens in einem herausfordernden Geschäftsjahr 2022. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir für ihr hohes Engagement, mit dem sie auch im dritten Jahr der Corona-Pandemie für das Unternehmen und die Mieterinnen und Mieter sowie Geschäftspartnerinnen und -partner da waren. Bei den Arbeitnehmervertretungen bedanken wir uns für die weiterhin konstruktive Zusammenarbeit.

Bochum, den 16. März 2023

Für den Aufsichtsrat



Jürgen Fitschen

# Vorstand

Dem Vorstand der Vonovia SE gehörten zum 31. Dezember 2022 fünf Mitglieder an.



**Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstands**

Als Chief Executive Officer (CEO) verantwortet Rolf Buch die Bereiche Nachhaltigkeit/Strategie, Transaktion, General Counsel, Investor Relations, Personalmanagement, Revision und Unternehmenskommunikation.

Nach seinem Unternehmensbeitritt im Jahr 2013 führte Rolf Buch das Unternehmen an die Börse. Zuvor war er 22 Jahre lang in verschiedenen Führungspositionen bei Bertelsmann tätig, zuletzt als Vorstandsmitglied der Bertelsmann SE und Vorstandsvorsitzender der Arvato AG. Er ist Mitglied des Präsidiums des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Vizepräsident des ZIA Zentralen Immobilien Ausschusses e. V. und des Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV) e. V. sowie Mitglied im Vorstand der European Public Real Estate Association (EPRA) in Brüssel. Seit Januar 2021 ist er zudem Moderator des Initiativkreises Ruhr. Nach einer Lehre zum Bankkaufmann absolvierte er sein Studium in Maschinenbau und Betriebswirtschaft an der RWTH Aachen.



**Arnd Fittkau, Mitglied des Vorstands**

Als Chief Rental Officer (CRO) verantwortet Arnd Fittkau das Bewirtschaftungsgeschäft mit den Geschäftsbereichen Nord, Ost, Süd und West sowie die Bereiche Kundenservice und Portfolio- und Mietenmanagement.

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



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

Philip Grosse ist seit 1. Januar 2022 als Chief Financial Officer (CFO) mit der Verantwortung für die Bereiche Rechnungswesen, Controlling, Finanzen, Bewertung und Portfoliocontrolling sowie Steuern betraut.

Philip Grosse begann seine berufliche Laufbahn nach seinem Betriebswirtschaftsstudium an der Universität Würzburg und Swansea im Investment Banking, zuletzt als Head of Equity Capital Markets für Deutschland und Österreich bei der Credit Suisse. Seit 2013 war Philip Grosse in leitenden Funktionen mit Schwerpunkt Corporate Finance und Investor Relations bei der Deutsche Wohnen SE tätig, ab 2016 als Mitglied des Vorstands in der Funktion des CFO.



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

Als Chief Development Officer (CDO) verantwortet Daniel Riedl die Bereiche Development Österreich, Development Deutschland sowie das operative Geschäft in Österreich.

Daniel Riedl ist studierter Handelswissenschaftler der Wirtschaftsuniversität Wien und Fellow der Royal Institution of Chartered Surveyors. Daniel Riedl verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung in der Immobilienwirtschaft, davon 14 Jahre auf Vorstandsebene. Von 2008 bis 2014 war er Mitglied des Vorstands der IMMOFINANZ AG. Im April 2014 führte er die BUWOG AG an die Börse und war bis zum Delisting Ende 2018 deren Vorstandsvorsitzender.



### **Helene von Roeder, Mitglied des Vorstands**

Helene von Roeder zeichnet seit 1. Januar 2022 für das neu geschaffene Ressort Innovation und Digitalisierung als Chief Transformation Officer (CTO) verantwortlich, mit den Bereichen Value-add (inkl. Versicherungen), Innovation & Business Building, IT und Einkauf sowie Wohneigentumsverwaltung und Fremdbewirtschaftung.

Sie ist Mitglied der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex. Vor ihrer Bestellung im Mai 2018 zum Chief Financial Officer der Vonovia SE leitete sie seit 2014 als CEO Germany das Geschäft der Credit Suisse in Deutschland, Österreich sowie Zentral- und Osteuropa (CEE). Sie startete ihre Karriere nach ihrem Studium der theoretischen Physik in München und der theoretischen Astrophysik in Cambridge 1995 bei der Deutschen Bank in London. Von 2000 bis 2004 war sie für die UBS AG in Frankfurt und London tätig und wechselte anschließend zur Morgan Stanley Bank AG nach Frankfurt, wo sie zum Schluss als Head of Global Capital Markets für Deutschland und Österreich Mitglied des Vorstands der Morgan Stanley Bank AG war.



# Aufsichtsrat

Der aktuelle Aufsichtsrat besteht aus zwölf Mitgliedern. Durch die Hauptversammlungen am 9. Mai 2018 sind zehn Mitglieder für eine satzungsgemäße Amtszeit und am 29. April 2022 zwei Mitglieder für eine dreijährige Amtszeit gewählt worden.

## **Jürgen Fitschen**

Vorsitzender

Senior Advisor der Deutsche Bank AG

## **Prof. Dr. Edgar Ernst**

Stellvertretender Vorsitzender

Selbstständiger Unternehmensberater

## **Burkhard Ulrich Drescher (bis 29. April 2022)**

Geschäftsführer der Innovation City Management GmbH

## **Vitus Eckert**

Rechtsanwalt, Partner der Wess Kux Kispert & Eckert  
Rechtsanwalts GmbH

## **Jürgen Fenk (seit 29. April 2022)**

Chief Executive Officer Primonial REIM, Paris  
ab 31. Januar 2023 selbstständiger Unternehmensberater

## **Dr. Florian Funck**

Chief Financial Officer der Franz Haniel & Cie. GmbH

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

Selbstständige Unternehmensberaterin

## **Matthias Hünlein (seit 29. April 2022)**

Managing Director Tishman Speyer Properties  
Deutschland GmbH

## **Daniel Just**

Vorsitzender des Vorstands der  
Bayerischen Versorgungskammer

## **Hildegard Müller**

Präsidentin des Verbands der Automobilindustrie e. V.

## **Prof. Dr. Klaus Rauscher (bis 29. April 2022)**

Selbstständiger Unternehmensberater

## **Dr. Ariane Reinhart**

Mitglied des Vorstands der Continental AG

## **Clara-Christina Streit**

Aufsichts-/Verwaltungsrätin

## **Christian Ulbrich**

President and Chief Executive Officer Jones Lang LaSalle  
Incorporated

## Ausschüsse des Aufsichtsrats

### **Präsidial- und Nominierungsausschuss**

Jürgen Fitschen, Vorsitzender  
Matthias Hünlein (seit 3. Mai 2022)  
Hildegard Müller  
Prof. Dr. Klaus Rauscher (bis 29. April 2022)  
Dr. Ariane Reinhart  
Clara-Christina Streit

### **Prüfungsausschuss**

Prof. Dr. Edgar Ernst, Vorsitzender  
Burkhard Ulrich Drescher (bis 29. April 2022)  
Vitus Eckert  
Jürgen Fenk (seit 3. Mai 2022)  
Dr. Florian Funck

### **Finanzausschuss**

Clara-Christina Streit, Vorsitzende  
Jürgen Fitschen  
Dr. Ute Geipel-Faber  
Daniel Just  
Christian Ulbrich



# Corporate Governance

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

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

## Grundlagen

### Grundverständnis

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

Jedes Fehlverhalten von Unternehmensführungen führt regelmäßig auch zu einer gesetzlichen Verschärfung der Regeln zur Corporate Governance, wie dies mit dem Finanzmarktintegritätsstärkungsgesetz (FISG) erfolgt ist. Das erklärte Ziel des Gesetzgebers ist es, durch das FISG die Stärkung des Vertrauens in den deutschen Finanzmarkt sicherzustellen.

Dieses Ziel soll u. a. mit der gesetzlichen Pflicht zur Errichtung eines angemessenen und wirksamen internen Kontrollsystems (IKS) sowie eines entsprechenden Risikomanagementsystems (RMS) für börsennotierte Aktiengesellschaften und der verpflichtenden Errichtung eines Prüfungsausschusses für Unternehmen von öffentlichem Interesse erreicht werden. Ferner geht es u. a. um eine Stärkung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, eine Verschärfung der Haftung des Abschlussprüfers sowie eine wesentliche Ausweitung der Prüfungsbefugnisse der BaFin.

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

### Maßstäbe der Unternehmensführung

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

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

Als große Immobiliengesellschaft sind wir uns der besonderen Bedeutung unseres unternehmerischen Verhaltens für die Gesellschaft bewusst. Deshalb achten wir neben den allgemeinen Prinzipien der Corporate Governance auch alle wesentlichen Ziele und Grundsätze des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft, dessen Mitglied wir seit dem 14. November 2003 sind. Das Institut ergänzt die Corporate-Governance-Grundsätze um immobilien-spezifische Angaben und setzt sich damit für noch mehr Transparenz, ein verbessertes Ansehen und eine gestärkte Wettbewerbsfähigkeit der Immobilienbranche ein.

Transparente Berichterstattung und Unternehmenskommunikation, eine an den Interessen aller am Unternehmen interessierten Parteien ausgerichtete Unternehmensführung, die vertrauensvolle Zusammenarbeit sowohl von Vorstand und Aufsichtsrat als auch der Mitarbeiter untereinander sowie die Einhaltung geltenden Rechts sind wesentliche Eckpfeiler der Unternehmenskultur.

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

### Grundlegendes zur Unternehmensverfassung

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

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

Vorstand und Aufsichtsrat einer in Deutschland börsennotierten Gesellschaft sind gesetzlich verpflichtet (§ 161 AktG), einmal jährlich zu erklären, ob den amtlich veröffentlichten und zum Erklärungszeitpunkt maßgeblichen Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex entsprochen wurde und wird. Die Unternehmen sind außerdem verpflichtet zu erklären, welche Empfehlungen des Kodex nicht angewendet wurden oder werden und warum nicht. Die aktuelle Entsprechenserklärung ist für mindestens fünf Jahre gültig; die nicht mehr aktuellen Entsprechenserklärungen sind auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich. Sofern der Abschlussprüfer feststellen sollte, dass eine unrichtige Entsprechenserklärung besteht, informiert er darüber den Aufsichtsrat und auch in seinem Prüfungsbericht.

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

### **Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zum DCGK**

Vorstand und Aufsichtsrat der Vonovia SE haben am 9. Dezember 2022 erklärt, dass seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung am 1. Dezember 2021 mit Ausnahme von Ziffer G. 13 Satz 1 und Satz 2 sämtlichen, vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der am 20. März 2020 veröffentlichten Fassung entsprochen wurde und künftig sämtlichen Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der am 27. Juni 2022 veröffentlichten Fassung („DCGK“) mit Ausnahme von Ziffer G.13 Satz 2 entsprochen wird.

Gemäß G.13 Satz 1 DCGK sollen Zahlungen an ein Vorstandsmitglied bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags vergüten. Alle Vorstandsdiensverträge entsprechen der Empfehlung aus G.13 Satz 1 DCGK. Der Aufsichtsrat behält sich zunächst jedoch vor, bei Vertragsverlängerungen und künftigen Vertragsschlüssen Vereinbarungen zu treffen, die eine Abfindung von bis zu 150 % des Abfindungs-Caps im Falle eines Kontrollwechsels vorsehen (wie dies in der Empfehlung Ziff. 4.2.3 Abs. 5 DCGK 2017 vorgesehen war), um Bestandsschutzinteressen und den Besonderheiten des Einzelfalls Rechnung tragen zu können. Der Aufsichtsrat beabsichtigt, bei zukünftigen Dienstverträgen oder Verlängerungsvereinbarungen Abfindungszahlungen im Falle eines Kontrollwechsels auf zwei Jahresvergütungen zu begrenzen.

Gemäß G.13 Satz 2 DCGK sollen Abfindungszahlungen im Falle eines nachvertraglichen Wettbewerbsverbots auf die Karenzentschädigung angerechnet werden. Bereits vor Inkrafttreten des DCGK in der Fassung von 2020 wurden teilweise nachvertragliche Wettbewerbsverbote vereinbart, die keine solche Anrechnungsregelung vorsehen. Bei Vertragsverlängerungen und künftigen Vertragsschlüssen entscheidet der Aufsichtsrat weiterhin im Interesse der Flexibilität bzw. aus Bestandsschutzgründen von Fall zu Fall über die Vereinbarung einer Anrechnung von Abfindungszahlungen auf die Karenzentschädigung. Es wird daher erklärt, dass der Empfehlung aus G.13 Satz 2 DCGK 2022 nicht entsprochen wird.

## Aktionäre und Hauptversammlung

**Aktionärsinformation:** Aktionäre können sich auf unserer Internetseite rechtzeitig und umfassend über unser Unternehmen informieren und aktuelle wie auch historische Unternehmensdaten abrufen. Vonovia veröffentlicht dort u. a. regelmäßig die gesamte Finanzberichterstattung, wesentliche Informationen über die Organe der Gesellschaft (einschließlich der aktuellen Lebensläufe), die Corporate-Governance-Dokumentation (Entsprechenserklärung und Governance-relevante Richtlinien und Selbstverpflichtungen), ad-hoc-pflichtige Informationen sowie Pressemitteilungen.

**Directors' Dealings:** Informationen gemäß Art. 19 der Markt-Missbrauchs-Verordnung über meldepflichtige Wertpapiergeschäfte der Führungskräfte (Directors' Dealings/Managers' Transactions) werden von Vonovia gemäß der Verordnung umgehend publiziert und auf der Internetseite einsehbar gemacht, wo auch der Aktienbesitz je Organmitglied ausgewiesen ist.

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

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

Unsere Aktionäre können ihr Stimmrecht selbst oder durch einen Bevollmächtigten ihrer Wahl oder aber durch einen weisungsgebundenen, von der Gesellschaft bestellten Vertreter ausüben. Unsere Aktionäre haben auch die Mög-

lichkeit, ihre Stimmen im Wege der Briefwahl abzugeben; die Einzelheiten hierzu sind in der jeweiligen Einladung zur Hauptversammlung dargestellt.

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

Aufgrund der Corona-Pandemie wurde die Hauptversammlung 2022, wie schon zuvor im Jahr 2021, auf virtuellem Wege abgehalten. Dieses Konzept wird von Vonovia als sehr erfolgreich beurteilt. Im Geiste der Digitalisierung und Nachhaltigkeit hat auch der Gesetzgeber mit einer Änderung des Aktiengesetzes dieser Form der Hauptversammlung Zukunftspotenzial beigemessen.

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

Die ebenfalls durch das Gesetz zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrechterichtlinie (ARUG II) aufgegebene Vergütungsberichterstattung hat der Vorstand erstmals zur Hauptversammlung 2022 vorgenommen. Mit 84,4 % ist der vom Abschlussprüfer geprüfte Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2021 gebilligt und sodann auf der Internetseite der Vonovia SE öffentlich gemacht worden.

Das Vergütungssystem des Aufsichtsrats der Vonovia SE ist in der Satzung geregelt. Es wurde gemäß ARUG II von der Hauptversammlung 2021 mit 99,34 % bestätigt. Die Hauptversammlung im Berichtsjahr hat eine Änderung der Satzung zur Anpassung der seit 2013 unveränderten Vergütung beschlossen.

## Der Aufsichtsrat

### Aufgaben und Zuständigkeiten

Der Aufsichtsrat bestellt, überwacht und berät den Vorstand und ist in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar eingebunden. Der Aufsichtsrat übt seine Tätigkeit nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung, seiner Geschäftsordnung und seiner Beschlüsse aus. Er besteht aus zwölf Mitgliedern, von denen zehn durch die Hauptversammlung 2018 für vier Geschäftsjahre und zwei Mitglieder durch die Hauptversammlung 2022 für drei Jahre gewählt worden sind.

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

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

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

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

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

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

Seit 2020 ist ein Regelprozess für Geschäfte mit nahestehenden Personen (sogenannte Related Party Transactions) im Unternehmen verankert. Dieser beinhaltet die regelmäßige Berichterstattung an die Hauptversammlung im Rahmen des Aufsichtsratsberichts. Der Aufsichtsrat wird zweimal im Jahr durch den Compliance-Report über die Erfassung von Geschäften mit nahestehenden Unternehmen gemäß Aktiengesetz informiert. Die Mitglieder des Aufsichtsrats melden ihrerseits umgehend etwaige Geschäfte, die sie oder

ihnen nahestehende Personen mit der Gesellschaft abschließen. Ergänzend erfolgt zum Ende des Geschäftsjahres eine darauf bezogene Datenerhebung. Für den Fall eines zustimmungspflichtigen Geschäfts hat sich der Aufsichtsrat vorbehalten, selbst über die Zustimmung zu befinden oder dies an einen den gesetzlichen Vorgaben entsprechend besetzten Ausschuss zu delegieren. Im Berichtszeitraum wurden keine solchen Geschäfte erfasst.

### [Selbstbeurteilung des Aufsichtsrats](#)

Der Aufsichtsrat führt regelmäßig Effizienzprüfungen durch, die im Wechsel als Selbstevaluation durch schriftliche Befragung der Mitglieder und unter Einschaltung eines unabhängigen erfahrenen Moderators im Wege persönlicher Interviews erfolgen. Die regelmäßig durchgeführte Evaluation unter Begleitung eines Moderators ergab zuletzt im 4. Quartal 2019, dass der Aufsichtsrat dessen Gremientätigkeit effizient ausübt (siehe → [Bericht des Aufsichtsrats](#)).

### [Ausschüsse des Aufsichtsrats](#)

Der Aufsichtsrat bildet aus seiner Mitte einen Präsidial- und Nominierungsausschuss, einen Prüfungsausschuss und einen Finanzausschuss. Weitere Ausschüsse werden bei Bedarf gebildet. Ausschüsse bestehen aus mindestens vier Mitgliedern des Aufsichtsrats (siehe → [Bericht des Aufsichtsrats](#)). Die Ausschüsse bereiten Themen vor, die im Aufsichtsrat zu besprechen bzw. zu beschließen sind. Darüber hinaus fassen sie Beschlüsse stellvertretend für den Gesamtaufichtsrat. Grundlage für die Ausschussarbeit war die Übertragung von Aufgaben und Kompetenzen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

Der **Präsidial- und Nominierungsausschuss** besteht aus dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats und mindestens drei weiteren vom Aufsichtsrat zu wählenden Mitgliedern. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats ist Vorsitzender des Präsidial- und Nominierungsausschusses. Gegenstand dieses Ausschusses sind insbesondere die Vorbereitung der Bestellung von Vorstandsmitgliedern sowie der Wahlvorschläge von Aufsichtsratsmitgliedern, die Beratung des Vergütungssystems, die Verteilung von Zuständigkeiten und die Entscheidung im Falle von Rechts- und Darlehensgeschäften mit Organmitgliedern und Interessenkonflikten.

Der Aufsichtsrat bestellt eines der Mitglieder des **Prüfungsausschusses** zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses. Bei der Wahl der Ausschussmitglieder soll der Aufsichtsrat darauf achten, dass der Vorsitzende des Prüfungsausschusses über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontroll- und Risikomanagementsystemen und/oder in der Abschlussprüfung verfügt. Der Ausschussvorsitzende soll unabhängig und kein ehemaliges Vorstandsmitglied der

Gesellschaft sein, dessen Bestellung weniger als zwei Jahre vor seiner Bestellung zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses endete. Der Aufsichtsratsvorsitzende soll nicht den Vorsitz im Prüfungsausschuss innehaben. In der Folge des FISG muss ein Ausschussmitglied über Erfahrung in der Rechnungslegung und eines über Erfahrung in der Abschlussprüfung verfügen. In der Person von Prof. Dr. Edgar Ernst als langjährigem Präsidenten der Deutsche Prüfstell für Rechnungslegung sowie durch Dr. Florian Funck als Chief Financial Officer der Franz Haniel & Cie. GmbH ist der Prüfungsausschuss sachverständig im Bereich Abschlussprüfung bzw. Rechnungswesen besetzt (siehe Tabelle → **Qualifikationsprofil des Aufsichtsrats**). Der Prüfungsausschuss befasst sich insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionssystems, der Abschlussprüfung sowie – falls kein anderer Ausschuss damit betraut ist – der Compliance. Zur Rechnungslegung und Abschlussprüfung gehören auch die Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung. Jedes Mitglied des Prüfungsausschusses kann über den Ausschussvorsitzenden unmittelbar bei den Leitern derjenigen Zentralbereiche, die den Prüfungsausschuss betreffen, Auskünfte einholen.

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

Der **Finanzausschuss** besteht aus dem Aufsichtsratsvorsitzenden oder seinem Stellvertreter sowie mindestens drei weiteren Mitgliedern. Der Finanzausschuss bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über folgende Angelegenheiten vor:

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

Der Finanzausschuss beschließt anstelle des Aufsichtsrats insbesondere allgemeine Leitlinien und Grundsätze zur Umsetzung der Finanzstrategie, einschließlich Umgang mit Währungsrisiken, Zins-, Liquiditäts- und anderen Finanzrisiken und Umgang mit Kreditrisiken und Umsetzung der Fremdfinanzierungsgrundsätze, sowie über wesentliche Geschäfte hinsichtlich des Erwerbs und der Veräußerung von Immobilien sowie Gesellschaftsanteilen und der Unternehmensfinanzierung.

## Der Vorstand

### Aufgaben und Zuständigkeiten

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

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

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

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

Er legt dem Aufsichtsrat außerdem die Konzernplanung für das kommende Geschäftsjahr sowie die mittelfristige und strategische Planung, die auch nachhaltigkeitsbezogene Ziele umfasst, vor. Über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und der Entwicklung oder für die Leitung des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung sind, sowie über etwaige auftretende Mängel in den Überwachungssystemen unterrichtet der Vorstandsvorsitzende den Aufsichtsratsvorsitzenden unverzüglich.



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

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

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

## Besetzung der Führungsorgane

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

### Besetzung des Aufsichtsrats

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

Bei den Wahlvorschlägen zu neu zu besetzenden Aufsichtsratspositionen an die Hauptversammlung soll der Aufsichtsrat die fachlichen und persönlichen Voraussetzungen der zur Wahl stehenden Kandidaten (siehe Tabelle → **Qualifikationsprofil des Aufsichtsrats**) umfassend geprüft haben sowie die persönlichen und geschäftlichen Beziehungen der Kandidaten zum Unternehmen, zu den Organen der Gesellschaft

und zu wesentlich an der Gesellschaft beteiligten Aktionären offenlegen. Als wesentlich beteiligt gelten Aktionäre, die direkt oder indirekt mehr als 10 % der stimmberechtigten Aktien der Gesellschaft halten. Die Wahlvorschläge orientieren sich dabei nicht an der Zugehörigkeit des Kandidaten zu einer bestimmten am Unternehmen interessierten Partei.

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

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

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

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



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

**Zielerreichung:** Die voranstehend aufgeführten Ziele zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats sind erreicht. Die Anzahl weiblicher Mitglieder im Aufsichtsrat beträgt vier Mitglieder (33%). Hildegard Müller, Clara-Christina Streit und Dr. Ariane Reinhart sind Mitglieder des Präsidial- und Nominierungsausschusses. Sämtliche zwölf Mitglieder des Aufsichtsrats sind nach seiner Einschätzung unabhängig im Sinne der Ziffern C. 6 und C. 7 des DCGK. Kein Aufsichtsratsmitglied gehörte dem Vorstand der Gesellschaft an oder hat ein Näheverhältnis im Sinne der Ziffer C. 12 des DCGK zu einem wesentlichen Wettbewerber des Unternehmens. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses ist sachverständig auf den Gebieten der Abschlussprüfung und Rechnungslegung. Die wesentlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen der Aufsichtsratsmitglieder sind in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst dargestellt.

## Qualifikationsprofil des Aufsichtsrats

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

\* Die Aufsichtsratsmitglieder konnten maximal fünf Kompetenzfelder benennen.

## Besetzung des Vorstands

**Zusammensetzung:** Der Vorstand der Vonovia SE besteht gemäß Satzung aus mindestens zwei Mitgliedern. Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder gemäß Satzung und Gesetz. Der Aufsichtsrat kann einen Vorsitzenden des Vorstands sowie einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands ernennen. Die Entscheidungen des Aufsichtsrats über die Zusammensetzung des Vorstands sollen auf der Grundlage einer sorgfältigen Analyse der bestehenden und zukünftigen unternehmerischen Herausforderungen erfolgen. Der Vorstand der Vonovia SE soll so besetzt sein, dass er als Leitungsorgan die oben genannten grundlegenden Aufgaben umfassend und sicher wahrnehmen kann. Er soll in der Gesamtbesetzung alle Kenntnisse und Erfahrungen so miteinander vereinen, dass der Konzern die operativen und wirtschaftlichen Ziele im Sinne der Aktionäre und der übrigen Stakeholder wirksam und nachhaltig verfolgen kann. Die Zugehörigkeitsdauer im Vorstand ist nicht auf einen bestimmten Zeitraum begrenzt, jedoch endet der Dienstvertrag eines Vorstands spätestens mit Vollendung des 67. Lebensjahres des Vorstandsmitglieds.

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

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

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

**Zielerreichung:** Die voranstehend aufgeführten Ziele zur Zusammensetzung des Vorstands sind voll erfüllt. Der Vorstand besteht aus einer Frau und vier Männern, die den Konzern mit ihrem Erfahrungs- und Kompetenzprofil angemessen führen können. Der Frauenanteil in den ersten beiden Vonovia Führungsebenen unterhalb des Vorstands beträgt zum Zeitpunkt dieser Erklärung nun 25,1%. Die Zielquote von 30 % Frauenanteil bis zum 31. Dezember 2026 für beide Führungsebenen erfordert weiterhin eine noch konsequentere Nachfolgeplanung, um Frauen aktiv zu fördern und ihnen vor dem Hintergrund des geplanten Ausbaus technischer Dienstleistungen bei Vonovia Wege in Führungspositionen im technischen Bereich zu öffnen.

**Nachfolgeplanung:** Der Vorstand und der Aufsichtsrat befassen sich kontinuierlich mit der langfristigen Nachfolgeplanung für den Vorstand. Auch im vergangenen Jahr hat der Aufsichtsrat unter Berücksichtigung der Überlegungen des Vorstands über die Nachbesetzungen im Vorstandsgremium und über langfristige Personalplanungen beraten.

## Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

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

## Vermeidung von Interessenkonflikten

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

## Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist der von der Hauptversammlung gewählte Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer.

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

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

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

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

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

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

Gemäß §§ 315b HGB ist der Vorstand verpflichtet, eine nichtfinanzielle Konzernklärung abzugeben, die dann wiederum durch den Aufsichtsrat zu prüfen ist. Mit der Prüfung hat der Aufsichtsrat den Wirtschaftsprüfer beauftragt. Zusätzlich erstellt der Vorstand einen Nachhaltigkeitsbericht mit Anhängen zur Qualifizierung im Rahmen von Nachhaltigkeitsratings.

# Im Überblick

- > Insgesamt positive Geschäftsentwicklung im Jahr 2022.
- > Stabiles Vermietungsgeschäft bei nahezu Vollvermietung des Immobilienbestands.
- > Investitionsstrategie an geänderte Rahmenbedingungen angepasst.
- > Insgesamt 3.749 Wohnungen neu geschaffen.
- > Weiterhin hohe Kundenzufriedenheitswerte.
- > Verkaufsportfolio für das Jahr 2023 erweitert.

Trotz sich verschlechternder Rahmenbedingungen auf den Beschaffungs- und Kapitalmärkten, im Wesentlichen bedingt durch den Ukraine-Krieg, kann Vonovia insgesamt auf ein positives Geschäftsjahr 2022 und steigende Geschäftszahlen zurückblicken. Der Beitrag von Deutsche Wohnen stärkt die positive Gesamtentwicklung.

Die **Segmenterlöse Total** stiegen im Jahr 2022 um 19,9% auf rund 6,3 Mrd. €.

Das **Adjusted EBITDA Total** lag mit 2.763,1 Mio. € um 22,6% über dem Vorjahreswert.

Der **Group FFO** verbesserte sich von 1.694,4 Mio. € um 20,1% auf 2.035,6 Mio. €.

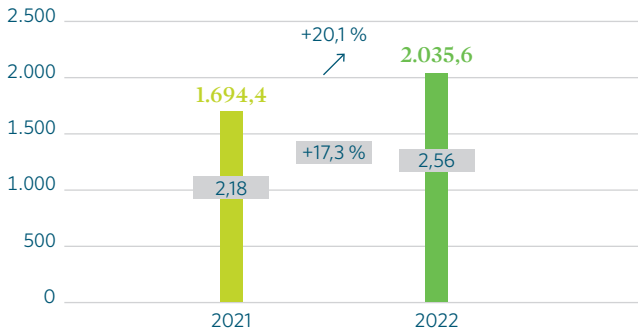
Der **EPRA NTA pro Aktie** lag mit 57,48 € um 8,2% unter dem Vorjahreswert von 62,63 €.

Der **Nachhaltigkeits-Performance-Index** (Vonovia ohne Deutsche Wohnen) lag im Geschäftsjahr 2022 bei 103%. Dazu haben insbesondere die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Intensität, die Entwicklung des durchschnittlichen Primärenergiebedarfs Neubau sowie die barrierearmen (Teil-)Modernisierungen beigetragen.

## Nachhaltige Ertragskraft

### Group FFO\*

in Mio. €



■ Group FFO pro Aktie (€)

\* Basierend auf der neuen Definition 2022 ohne Eliminierung IFRS 16-Effekt, ohne Ergebnisse aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen

## Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistung

### Investitionen

in Mio. €

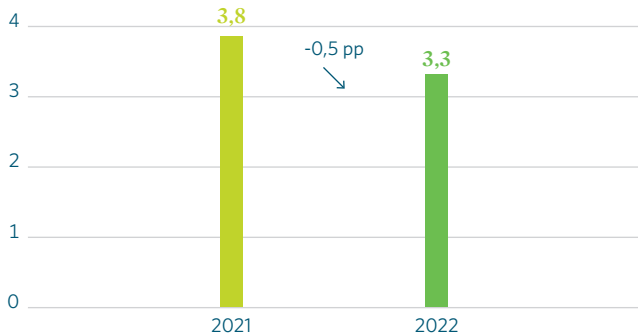


■ Instandhaltung und Substanz ■ Modernisierung ■ Neubau

## Organisches Mietwachstum

### Mietsteigerung organisch

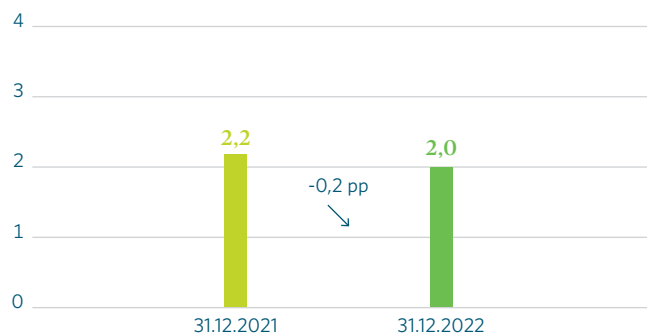
in %



## Leerstand

### Leerstandsquote

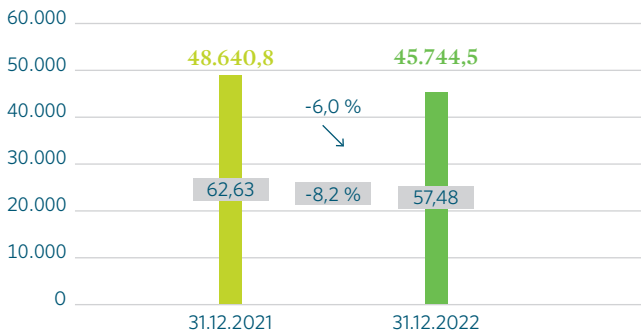
in %



## Nettovermögen

### EPRA NTA\*

in Mio. €



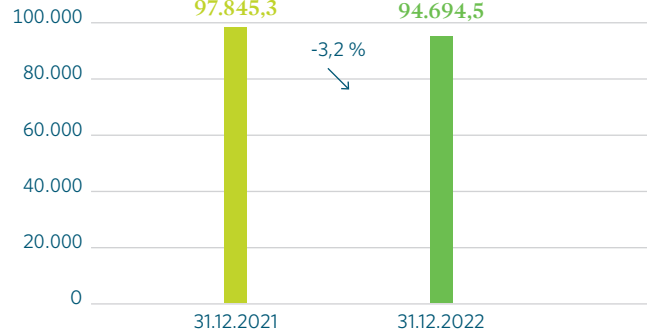
■ EPRA NTA pro Aktie (€)

\* Basierend auf der neuen Definition für 2022 ohne Hinzurechnung von Erwerbsnebenkosten. 2021 angepasst nach Finalisierung PPA Deutsche Wohnen.

## Verkehrswert des Immobilienbestands

### Verkehrswert

in Mio. €



# Vonovia SE am Kapitalmarkt

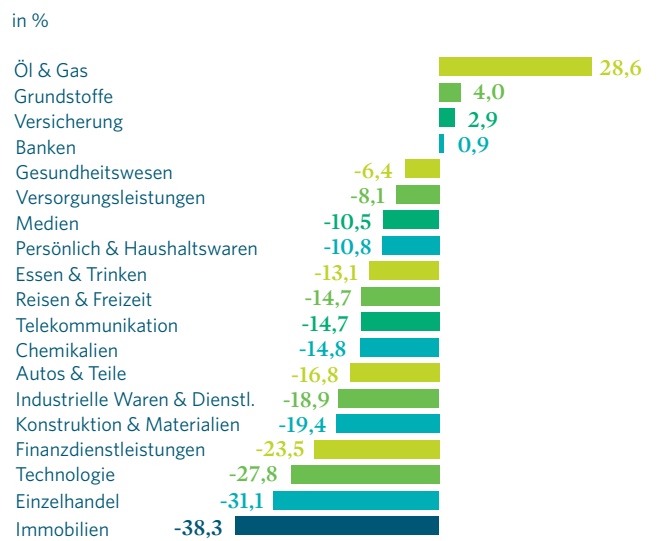
- > Trotz Erreichens der Prognose 2022 und weiterhin positiver Geschäftsentwicklung wird die Kursperformance nach wie vor vom makroökonomischen Umfeld – insbesondere der Zinsentwicklung – belastet.
- > Erneut sehr gute Platzierung in wichtigen ESG-Ratings wie MSCI, CDP und S&P Global.

## Kapitalmarktentwicklung und die Vonovia Aktie

Das zurückliegende Jahr an den Kapitalmärkten war insbesondere geprägt von hoher Inflation, steigenden Zinsen und der Sorge vor einer Rezession. In diesem Umfeld kam es wenig überraschend zu einer negativen Performance in nahezu allen Branchen: DAX 40 -12,3%; EURO STOXX 50 -11,5%; EPRA Europe -38,9%.

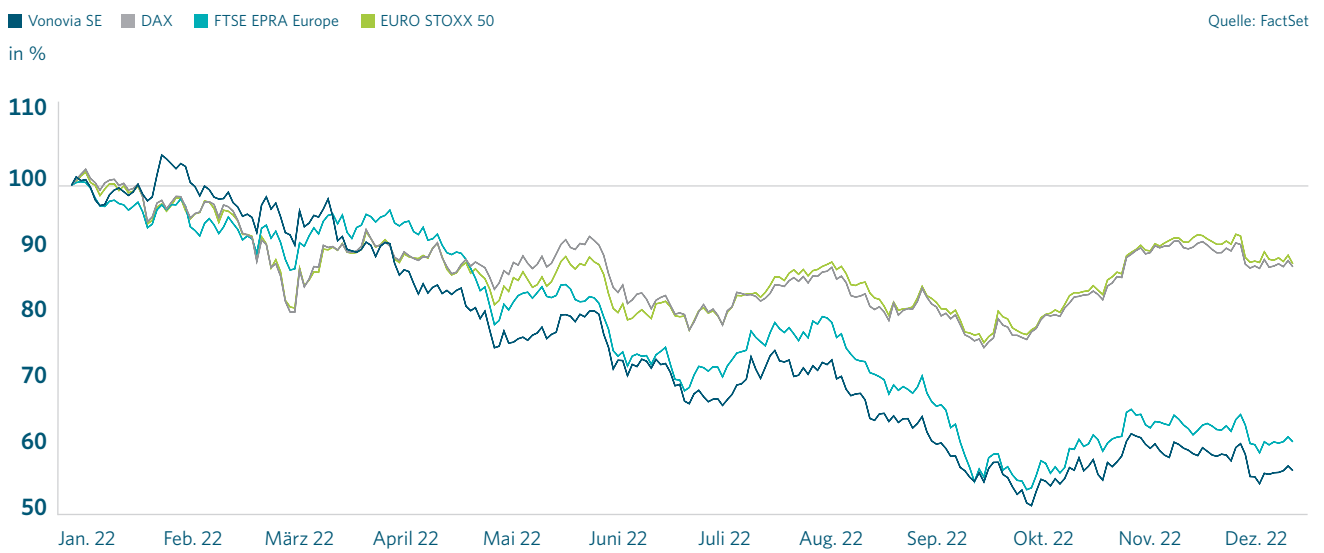
Der Immobiliensektor war dabei überdurchschnittlich betroffen, was primär auf die Kapitalintensität des Geschäfts zurückzuführen sein dürfte. Steigende Renditen am Rentenmarkt beeinträchtigten dabei zusätzlich die relative Attraktivität von Immobilienaktien. Zumindest der kurzfristige Ausblick für Aktien deutscher Wohnimmobilien war in

## Branchenentwicklung



diesem Umfeld nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Wertsteigerung in den vergangenen Jahren besonders pessimistisch und sorgte für eine Underperformance in einem ohnehin schwierigen Umfeld. Die Vonovia Aktie

## Entwicklung des Aktienkurses





verlor im Jahresverlauf 54,6 % und notierte am Jahresende bei 22,02 €. Hier zeigte sich weiterhin die deutlich negative Korrelation mit Renditen auf Staatsanleihen.

Wir beobachten damit weiterhin ein zunehmendes Auseinanderlaufen der nach wie vor pessimistischen Kapitalmarkteinschätzung einerseits und der anhaltend robusten Entwicklung am Wohnimmobilienmarkt andererseits. Während der Kapitalmarkt eine massive Korrektur der Immobilienwerte einzupreisen scheint, erweisen sich die Wohnungsmärkte, in denen wir aktiv sind, weiterhin als vergleichsweise stabil. Als Gründe sind hier insbesondere das aus Eigentümersicht günstige Verhältnis zwischen Nachfrage und Angebot in urbanen Regionen, die traditionell langfristigen Finanzierungen, steuerliche Aspekte sowie die strukturelle Dynamik auf der Einnahmeseite zu nennen.

Auch wenn sich die Vonovia Aktie im Jahr 2022 rückläufig entwickelt hat, sind wir weiterhin unverändert der Ansicht, dass die Vonovia Aktie zumindest mittel- bis langfristig die positive operative Entwicklung und letztendlich den Erfolg unseres Geschäftsmodells insgesamt widerspiegeln kann. Unsere Antworten auf die wesentlichen langfristigen Megatrends – Klimawandel, Urbanisierung und demografische Entwicklung – bleiben die dominierenden Treiber für unser Geschäft. Wir blicken optimistisch in die Zukunft und sind zuversichtlich, auch weiterhin wirtschaftlich erfolgreich zu sein.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der Aktien der Vonovia SE in Anzahl Aktien auf XETRA betrug 2,5 Millionen Aktien im Jahr 2022. Gemessen in Euro wurden im Jahr 2022 pro Tag durchschnittlich Vonovia Aktien im Wert von 84 Mio. € gehandelt, was dem Niveau des Vorjahres entspricht.

Den höchsten Intraday-Kurs des Jahres erreichte die Vonovia Aktie am 2. Februar 2022 mit 51,30 € und den niedrigsten Intraday-Kurs am 13. Oktober 2022 mit 18,58 €.

Die Marktkapitalisierung von Vonovia betrug zum 31. Dezember 2022 ca. 17,5 Mrd. €.

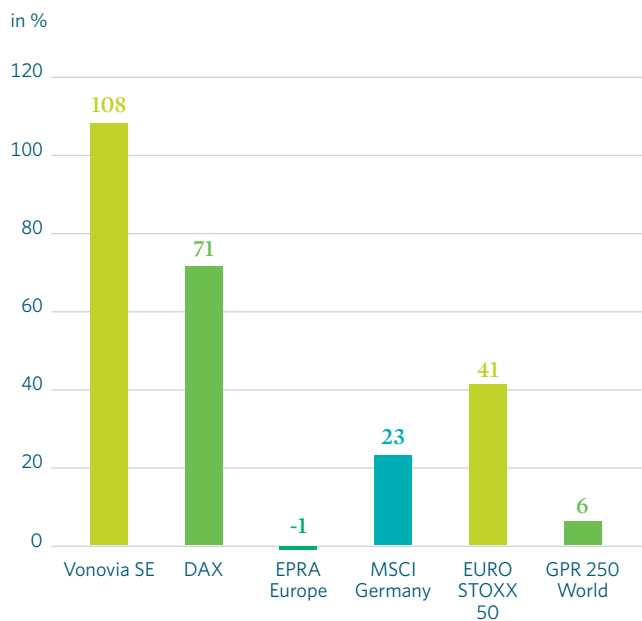
## Index-Mitgliedschaften: Vonovia SE Mitglied im EURO STOXX 50, DAX 50 ESG und DJSI Europe

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

## Langfristige Rendite

Ein Aktionär, der zum Zeitpunkt des IPO im Jahr 2013 Vonovia Aktien gekauft und gehalten hat sowie die Dividende jeweils wieder in Vonovia Aktien reinvestiert hat, konnte eine Wertsteigerung seines Aktiendepots um 108 % bis zum 31. Dezember 2022 verzeichnen und damit ein deutlich besseres Ergebnis erzielen als bei einer entsprechenden Investition in die Vergleichsindizes.

### Rendite seit Vonovia IPO

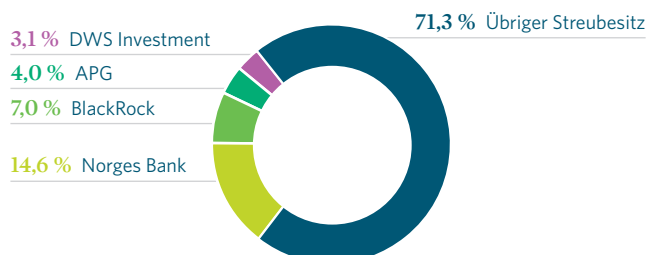


Die Wertentwicklung von VNA und DAX entspricht der Gesamtrendite der Aktionäre (Aktienkurs plus reinvestierte Dividenden); MSCI Germany, GPR 250 World, EURO STOXX 50 und EPRA Europe nur der Kursentwicklung der Aktien.

## Aktionärsstruktur

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

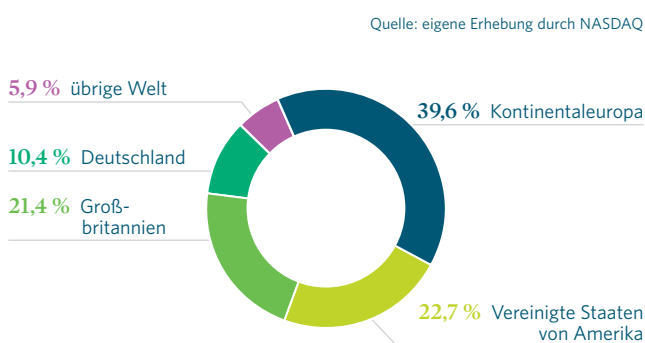
### Wesentliche Anteilseigner (per 31. Dezember 2022)



Nach der Streubesitzdefinition der Deutschen Börse AG ist lediglich der Anteil der Norges Bank (Finanzministerium für den Staat Norwegen) nicht dem Freefloat zuzurechnen. Am 31. Dezember 2022 betrug der Streubesitz der Vonovia Aktie damit 85,4 %. Die zugrundeliegenden [Stimmrechtsmitteilungen](#) sowie die entsprechenden von den Aktionären gemeldeten Finanzinstrumente oder sonstigen Instrumente nach §§ 38, 39 WpHG finden Sie online.

Analog zur langfristigen strategischen Ausrichtung von Vonovia ist auch die Mehrzahl der Investoren langfristig ausgerichtet. Zu den Anlegern zählen insbesondere Pensionskassen, Staatsfonds und Internationale Asset-Manager. Wir führen jedes Quartal eine Ermittlung bzw. Aktualisierung der Aktionärsstruktur durch. Zum Ende des Jahres 2022 haben wir ca. 95 % unseres Aktionariats ermittelt. Bei 89 % dieser Aktionäre handelt es sich um institutionelle Investoren, und rund 6 % entfallen auf Privatanleger. Die regionale Verteilung der Aktionäre stellt sich zum Ende des Jahres 2022 wie folgt dar:

### Regionale Verteilung der institutionellen Investoren der Vonovia SE



## Hauptversammlung 2022

Am 29. April 2022 fand die ordentliche Hauptversammlung der Vonovia SE in virtueller Form statt. Die Aktionärinnen und Aktionäre haben sämtliche von Aufsichtsrat und Vorstand vorgelegten Beschlussvorlagen mit der dafür erforderlichen Zustimmung gebilligt. Zudem entlasteten sie Aufsichtsrat (98,03 % der Stimmen) und Vorstand (99,87 % der Stimmen) mit großer Mehrheit für das Geschäftsjahr 2021.

Die Hauptversammlung folgte dem Dividendenvorschlag in Höhe von 1,66 € von Aufsichtsrat und Vorstand, was einer Dividendenrendite von 3,4 % entspricht, bezogen auf den Schlusskurs des Jahres 2021 von 48,50 €. Im Vorjahresvergleich entspricht dies einem Plus von 0,08 € - unter Berücksichtigung der durch die Kapitalerhöhung gestiegenen Anzahl an Aktien. Den Aktionärinnen und Aktionären stand es frei, zwischen einer Bar- und einer Aktiendividende zu wählen. Es entschieden sich 47,85 % für eine Dividende in Form von Aktien.

Insgesamt waren 72,48 % des Grundkapitals vertreten.

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

## Investor-Relations-Aktivitäten

Vonovia hat im Jahr 2022 an insgesamt 26 Investorenkonferenztage teilgenommen und 25 Roadshowtage durchgeführt. Darüber hinaus gab es diverse Teilnahmen an Anlegerforen sowie zahlreiche Einzelgespräche mit Investoren und Analysten, um über aktuelle Entwicklungen und besondere Themen zu informieren. Im Jahr 2022 haben wir mehrere Hundert Gespräche mit Analysten und Investoren geführt.

## Erfolgreiche Entwicklung der Vonovia Aktie in der Mehrjahresansicht

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Jahresschlusskurs (€)	16,06*	25,08*	26,76*	28,97*	38,80*	37,11*	45,00*	56,02*	48,50	22,02
Höchstkurs (€)*	17,62	25,08	31,15	34,51	39,26	41,88	45,78	58,33	56,64	51,14
Tiefstkurs (€)*	15,65	16,31	22,68	23,43	28,08	33,94	37,39	36,19	45,85	18,97
Anzahl der Aktien zum 31.12. (in Mio.)	251,5*	304,6*	497,2*	497,2*	517,6*	552,8*	578,6*	603,8*	776,6	795,8
Marktkapitalisierung zum 31.12. (in Mrd. €)	4,0	7,6	13,3	14,4	20,1	20,5	26,0	33,8	37,7	17,5
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (VWAP in Mio. €)*	1,3	12,3	45,2	41,2	47,6	55,8	65,9	85,7	84,2	84,2
Dividende je Aktie (€)	0,62*	0,70*	0,88*	1,05*	1,24*	1,35*	1,47*	1,58*	1,66	0,85**
Dividendenrendite (%)	3,9	2,8	3,3	3,6	3,2	3,6	3,3	2,8	3,4	3,9

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

\*\* Beabsichtigter Dividendenvorschlag an die Hauptversammlung 2023.

Quelle der Kurse: FactSet

Dabei waren der Geschäftsausblick im veränderten Makro-umfeld, die Kapitalstruktur, die Kapitalallokation und das Transaktionsgeschehen am Wohnimmobilienmarkt die dominanten Themen.

Nach zweijähriger, Corona-bedingter Pause fand am 27. September 2022 der siebte von Vonovia durchgeführte Capital Markets Day in Bochum statt. Mit Schwerpunkt auf dem ökologischen Aspekt des Megatrends Nachhaltigkeit haben wir mit ca. 50 Investoren und Analysten insbesondere die Themen „Internet of Things“, das Dekarbonisierungstool sowie die Energiezentrale der Zukunft näher beleuchtet. Abgeschlossen haben wir den Capital Markets Day mit einer Property Tour in Bochum. Die Präsentationen, die im Zuge des Capital Markets Day gehalten wurden, stehen online auf der [Investor-Relations-Webseite](#) zum Download bereit.

Auch im Jahr 2023 werden wir unsere offene Kommunikation mit dem Kapitalmarkt fortsetzen. Diverse Roadshows, Konferenzen und Anlegerforen sind bereits geplant und können dem [Finanzkalender](#) auf unserer Investor-Relations-Webseite entnommen werden.

## Positive Analysteneinschätzungen

Zum 31. Dezember 2022 verfassten 24 Analysten regelmäßig Studien über Vonovia. Der durchschnittliche Zielkurs zum Jahresende lag bei 37,23 € je Aktie. Es sprachen 71% der Analysten eine Kaufempfehlung, 25% eine Halten-Empfehlung sowie 4% eine Verkaufempfehlung aus.

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

## Dividende

Die Folgen des russischen Angriffskriegs haben dazu geführt, dass die Notenbanken weltweit die Zinsen in einer nie dagewesenen Geschwindigkeit erhöhen mussten.

Unser langfristig stabiles Geschäftsmodell in einem regulierten Markt reagiert auf solche Veränderungen träge, mit den entsprechenden Auswirkungen auf unsere KPIs.

Mittel- und langfristig jedoch verstärkt das neue Umfeld die unser Geschäft treibenden Megatrends: zunehmend ungedeckte Nachfrage nach Wohnraum, besonders in den großen Städten, und die verstärkte Notwendigkeit der Fokussierung auf den Klimaschutz. Diese Entwicklungen werden unser Geschäft mittel- und langfristig wesentlich unterstützen.

Die jährliche Entscheidung über die Auszahlung der Dividende ist originäres Recht der Aktionäre, und aktuell sehen wir im Wesentlichen zwei unterschiedliche Erwartungshaltungen.

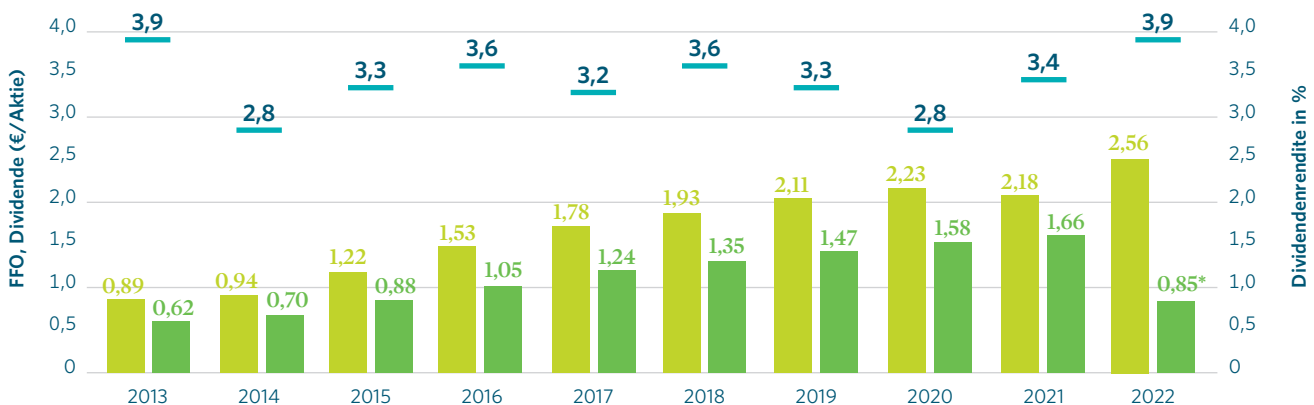
Dividendenkontinuität hat für Vonovia eine hohe Priorität, und eine angemessene Dividende ist auch im jetzigen Umfeld ein wichtiges Ziel, nicht zuletzt aufgrund einer wesentlichen Gruppe von Aktionären, die für ihr Investment eine angemessene Dividende erwartet.

Im aktuellen Umfeld fordern viele unserer Eigentümer aber auch besondere Kapitaldisziplin. Daher halten wir es für angemessen, die Ausschüttungsquote für das Geschäftsjahr 2022 anzupassen und einen höheren Liquiditätsanteil einzubehalten.

Diese Entscheidung unterstreicht, dass wir bei aller Überzeugung über die mittel- und langfristige Stabilität unseres Geschäftsmodells die Wünsche unserer Aktionäre ernst nehmen.

## Attraktive Dividende

■ FFO (€/Aktie)  
■ Dividende (€/Aktie)  
— Dividendenrendite in %



FFO: 2013-2018: „FFO“ entspricht FFO 1; ab 2019: „FFO“ entspricht Group FFO. Die Jahre 2013-2014 sind TERP-adjusted. TERP 2015: 1,051 – Bezugsrechtskapitalerhöhung in Zusammenhang mit der Südevo-Akquisition. Die Jahre 2013-2020 sind TERP-adjusted. TERP 2021: 1,067 – Bezugsrechtskapitalerhöhung in Zusammenhang mit der Deutsche Wohnen-Akquisition.  
\* Beabsichtigter Dividendenvorschlag an die Hauptversammlung 2023.

Vorstand und Aufsichtsrat sind von Vonovias Stabilität und dem Erfolg des Geschäftsmodells überzeugter denn je und bekräftigen grundsätzlich die etablierte und unverändert gültige Dividendenpolitik mit einer Ausschüttungsquote von ca. 70 % des Group FFO nach Minderheiten. Sie stellt auch künftig sicher, dass durch die Erlöse aus Recurring Sales und dem im Unternehmen verbleibenden Teil der Dividende genügend Mittel zur Verfügung stehen, um das Investitionsprogramm zu finanzieren.

## Finanzierungsumfeld

Der Kapitalmarkt war im Jahr 2022 ganz besonders und anders, eben unbeständig. Der Start in das Jahr war bereits von vorsichtiger Zurückhaltung auf Investorensseite und leicht, aber dennoch steigenden Zinsen geprägt. Mit Beginn des Kriegs in der Ukraine stiegen die Zinsen in nicht mehr bekannte Dimensionen, während sich Aktienkurse immobilienwirtschaftlicher Unternehmen in die entgegengesetzte Richtung bewegten. Gestörte Lieferketten, Corona, massiv gestiegene Baukosten, Sorgen um Preise und Füllstände von Gas und Strom hatten Auswirkungen auf die gesamte Gesellschaft, insbesondere aber auf Immobilienunternehmen und ihre Mieter.

Die Zentralbanken setzten der lockeren Geldpolitik ein Ende, um vor allem der Inflation entgegenzuwirken. Im Juli 2022 vollzog die Europäische Zentralbank („EZB“) eine Kehrtwende in ihrer Geldpolitik und erhöhte den Leitzins erstmals nach Jahren von 0 % auf 0,5 %. Im weiteren Verlauf des Jahres gab es drei weitere Erhöhungen (September, Oktober und Dezember), Ende des Jahres lag der Leitzins bei 2,5 %. Die Rendite zehnjähriger deutscher Bundesanleihen, jahrelang im negativen Bereich, notierte Ende Dezember über 2,3 %. Darüber hinaus will die EZB ihre Anleihenbestände ab

## Informationen zur Aktie (Stand 31. Dezember 2022)

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 €   14,71 €*
Gesamtaktienanzahl	795.849.997
Grundkapital	795.849.997 €
ISIN	DE000A1ML7J1
WKN	A1ML7J
Börsenkürzel	VNA
Common Code	94567408
Aktienart	auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt
Indizes	DAX 40, EURO STOXX 50, DAX 50 ESG, Dow Jones Sustainability Index Europe, STOXX Global ESG Leaders, EURO STOXX ESG Leaders 50, FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe und GPR 250 World

\* TERP-adjusted.

März 2023 schrittweise zurückfahren. Gelder aus auslaufenden Wertpapieren ihres billionenschweren, im Jahr 2015 eingeführten Asset Purchasing Programme („APP“) werden dann nicht mehr vollumfänglich reinvestiert. Bis zum Ende des 2. Quartals 2023 sollen die Bestände monatlich durchschnittlich um 15 Mrd. € verringert werden.

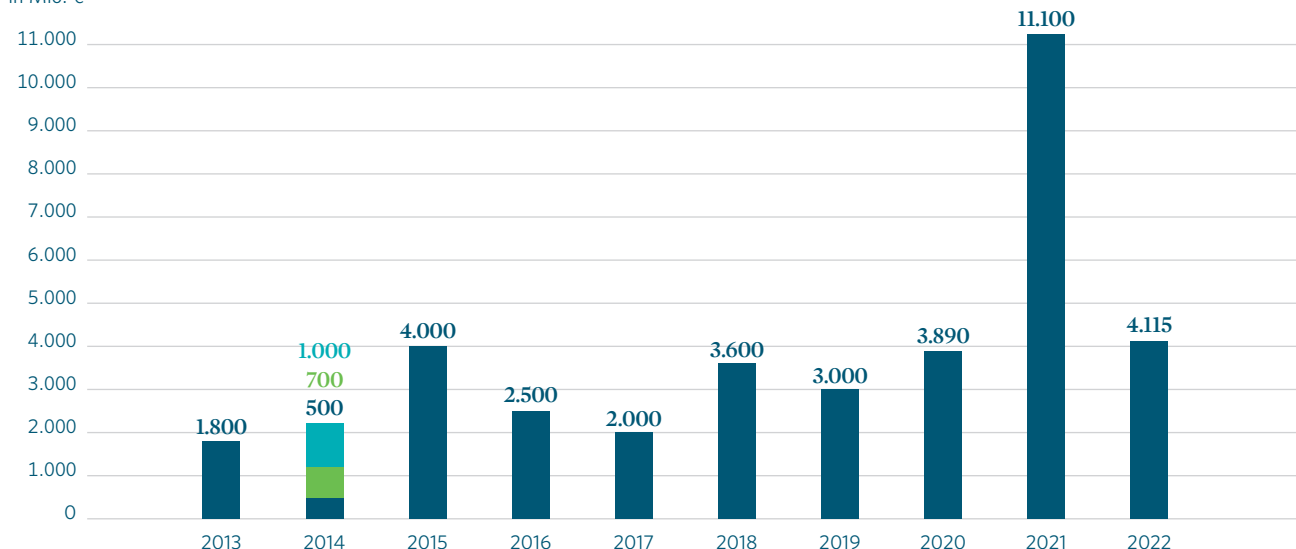
Bereits im Dezember 2021 hatte die US-amerikanische Federal Reserve („FED“) als größte Notenbank der Welt signalisiert, dass sie ihre Geldpolitik strafft. Der Leitzins, der seit März 2020 in der extrem niedrigen Spanne von 0,00 % bis 0,25 % lag, wurde seitdem schrittweise auf 4,25 % bis 4,50 % erhöht – der höchste Wert seit dem Jahr 2007.

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

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

Quelle: Dealogic, eigene Angaben

in Mio. €

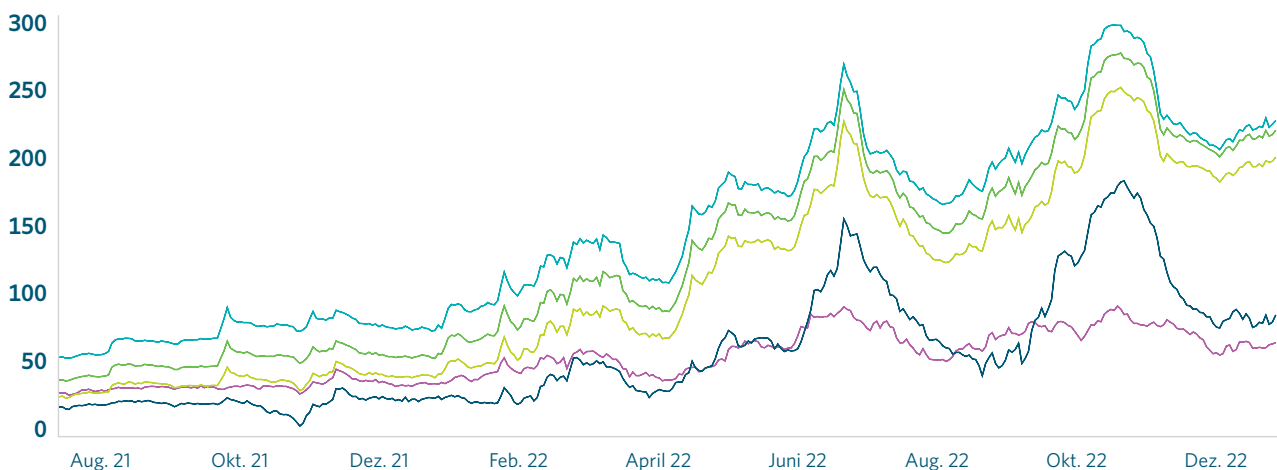


Ab 2021 inkl. Deutsche Wohnen.

## Spread-Entwicklung (in Basispunkten)

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

Quelle: Refinitiv



Insgesamt war es 2022 bereits die siebte Erhöhung, zuletzt hatte die FED viermal in Folge den Leitzins um 0,75 Prozentpunkte angehoben. Auch die Britische Notenbank Bank of England („BoE“) hob im Dezember ihren Leitzins auf 3,50% an. Damit straffte die BoE zum neunten Mal hintereinander den Leitzins um 0,5 Prozentpunkte.

### Unter den größten Kapitalmarkt-Emittenten weltweit

Die Rating-Agentur Standard & Poor's bewertet die Kreditwürdigkeit der Vonovia SE und Deutsche Wohnen SE mit einem Long-Term Corporate Credit Rating von „BBB+“ und einem Short-Term Credit Rating von „A-2“. Im November wurde der Outlook von „positiv“ auf „stabil“ abgeändert. Zusätzlich wird die Vonovia SE von der in Berlin ansässigen Scope Group mit „A-“ und stabilem Ausblick bewertet. Als dritte Ratingagentur hat Moodys im Mai 2021 erstmals ein Rating für Vonovia veröffentlicht, es liegt ebenfalls im Investment-Grade-Bereich. Das Rating wurde im November von „A3“ mit stabilem Ausblick auf „Baa1“ mit stabilem Ausblick abgesenkt.

Die erstklassige Bonität von Vonovia ermöglicht weiterhin einen uneingeschränkten Zugang zu den internationalen Kapitalmärkten. Anfang 2022 haben wir die bestehenden Green Bond Frameworks der Vonovia SE und von Deutsche Wohnen SE harmonisiert, um soziale Kriterien ergänzt und zu 100% an der EU-Taxonomie ausgerichtet, was uns von dritter und unabhängiger Seite im Rahmen einer Second Party Opinion (SPO) bestätigt wurde. Im März 2022 haben wir erstmals grüne und soziale Anleihen in EUR und SEK auf Basis dieses neuen Sustainable Finance Frameworks begeben können.

In einer Phase, die für den Immobiliensektor sehr schwierig war, hat Vonovia im November 2022 erneut ihren exzellenten Kapitalmarktzugang unter Beweis gestellt, den Anleihemarkt für die Immobilienbranche wieder eröffnet und Liability

Management betrieben. Mit einem Anleihe-Emissionsvolumen von 4,1 Mrd. € (2021: 11,1 Mrd. €) rangiert Vonovia (inkl. Deutsche Wohnen) nach Auswertung von Dealogic im Jahr 2022 erneut unter den Top 5 EUR-Investment-Grade-Emittenten weltweit (2021: ebenfalls Top 5 EUR-Investment-Grade-Emittenten). Die volumengewichteten durchschnittlichen Zinskosten der neuen Anleihen 2022 betragen 2,99% (2021: 0,63% p.a.) bei einer gewichteten durchschnittlichen Laufzeit von 6,5 Jahren (2021: 10,9 Jahre).

### Ausblick auf die Kapitalmärkte

Mit 2022 ging ein turbulentes Jahr zu Ende, das von Wandel und Veränderungen geprägt war. Der Ukraine-Krieg löste neben Entsetzen auch folgenschwere Ereignisse aus. Industrie und Wirtschaft wurden mit steigender Inflation, steigenden Zinsen, erhöhten Energiepreisen und den damit verbundenen Unsicherheiten konfrontiert.

Vonovia hat 2022 aufgrund ihres Verschuldungsgrads, der deckungsstockfähigen Finanzierungen und der Investment-Grade-Ratings erneut erfolgreich bewiesen, dass die Fremdkapitalinstrumente von Vonovia nach wie vor ein sehr gefragtes Investment sind. Auch 2023 wird wieder ein Jahr voller Herausforderungen werden, denn ein Ende der gegenwärtigen Herausforderungen scheint nicht in Sicht zu sein. Wir sehen in den großen Herausforderungen dieser Zeit auch Chancen, denn die Bau- und Immobilienwirtschaft hat ein enormes Potenzial, nachhaltiger und klimafreundlicher zu werden. Hier möchten wir unserer Verantwortung gerecht werden und eine Vorreiterrolle einnehmen.

Prognostiziert wird eine leichte (technische) Rezession sowohl in den USA als auch in der Eurozone, gefolgt von einer unterdurchschnittlichen Erholung. Die Inflation wird sich im Jahr 2023 verlangsamen – FED und EZB dürften ihren Straffungszyklus nächstes Jahr beenden haben.





# Zusammengefasster Lagebericht

Die unverändert bestehenden Megatrends bilden zusammen mit der faktischen Vollvermietung der Bestände und einer hohen Nachfrage nach Wohnungen des Entwicklungssegments unverändert das stabile operative Fundament des Geschäfts.

Das Management der Finanzierungsstruktur stellt vor dem Hintergrund der sich ändernden Zinslandschaft ein wesentliches Fokusthema dar.

38	Grundlagen des Konzerns
46	Nichtfinanzielle Konzernklärung
84	Portfoliostruktur
93	Unternehmenssteuerung
98	Wirtschaftsbericht
121	Weitere gesetzliche Angaben
124	Chancen und Risiken
138	Prognosebericht

# Grundlagen des Konzerns

## Gesellschaftliche Megatrends als Rahmenbedingungen des Wohnimmobilienmarkts

Im Februar 2022 überfiel Russland die Ukraine, und die bereits durch die Corona-Pandemie beeinträchtigten Volkswirtschaften gerade in Europa wurden zusätzlich belastet.

Der Ukraine-Krieg führte in den ohnehin durch die Corona-Pandemie bereits gestörten globalen Liefer- und Wertschöpfungsketten zu einer zusätzlichen Verknappung an Rohstoffen und Vorprodukten, mit der Folge starker Preiserhöhungen und damit weltweit einem Anstieg der Inflationsraten. Insbesondere die Sorge einer Energieverknappung ließ die Preise für Energie stark ansteigen.

In dem Zuge hoben die Notenbanken ihre Niedrigzinspolitik vollends auf und erhöhten die Leitzinsen deutlich. Die Finanzmärkte reagierten auf die geänderten volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen insgesamt mit erheblichen Kursabschlägen. Obgleich Vonovia über eine langfristig ausgewogene Finanzierungsstruktur verfügt, wurde das Geschäftsmodell vor dem Hintergrund der sich ändernden Zinslandschaft mit Blick auf Profitabilität, Verschuldungsgrad und Vermögenswerten von den Stakeholdern neu bewertet. Dies trug zum deutlichen Rückgang des Aktienkurses bei.

Dennoch bleibt zu konstatieren, dass sich neben den Zinserhöhungen die Rahmenbedingungen für den Vonovia Konzern grundsätzlich nicht geändert haben. Die Megatrends als Werttreiber des Geschäftsmodells bestehen unverändert fort. Der Wohnungsbestand von Vonovia ist faktisch vollvermietet und garantiert damit sichere und stabile zukünftige Cashflows.

Die Wohnungsknappheit in den Ballungszentren sorgt unverändert für eine starke Nachfrage nach den durch das Developmentsegment von Vonovia fertiggestellten Wohnungen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die politischen Neubauziele in Deutschland derzeit nicht erreichbar scheinen. Das operative Geschäft steht somit auf einem höchst soliden Fundament.

Die gestiegenen Preise für Rohstoffe, Energie und Vorprodukte sind neben den Zinsen ein Hauptfokus des Managements zur Sicherung der Profitabilität unter den beschriebenen geänderten volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Der angestrebte erhöhte Verkauf von Wohnungsportfolios durch Vonovia soll dabei sowohl positiv auf die Verschuldung und Profitabilität wirken als auch auf die Nachfrage nach Wohnraum.

Die seit geraumer Zeit wirkenden Megatrends **Urbanisierung und Wohnungsmangel, Klimaschutz und CO<sub>2</sub>-Reduktion, Digitalisierung** sowie **demografischer Wandel** werden vor dem Hintergrund der Erfahrungen aus der Corona-Pandemie, den jüngsten Entwicklungen als Folge des Ukraine-Kriegs sowie der gestiegenen Zinsen auf ihre ökonomischen, politischen und gesellschaftlichen Implikationen für Strategie und Geschäftsmodell hin fortlaufend neu gewürdigt.

**Vonovia verpflichtet sich im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie klar und deutlich den Klimaschutzziele – insbesondere einem nahezu klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045 – sowie einer verlässlichen und transparenten Unternehmensführung.**

## Das Unternehmen

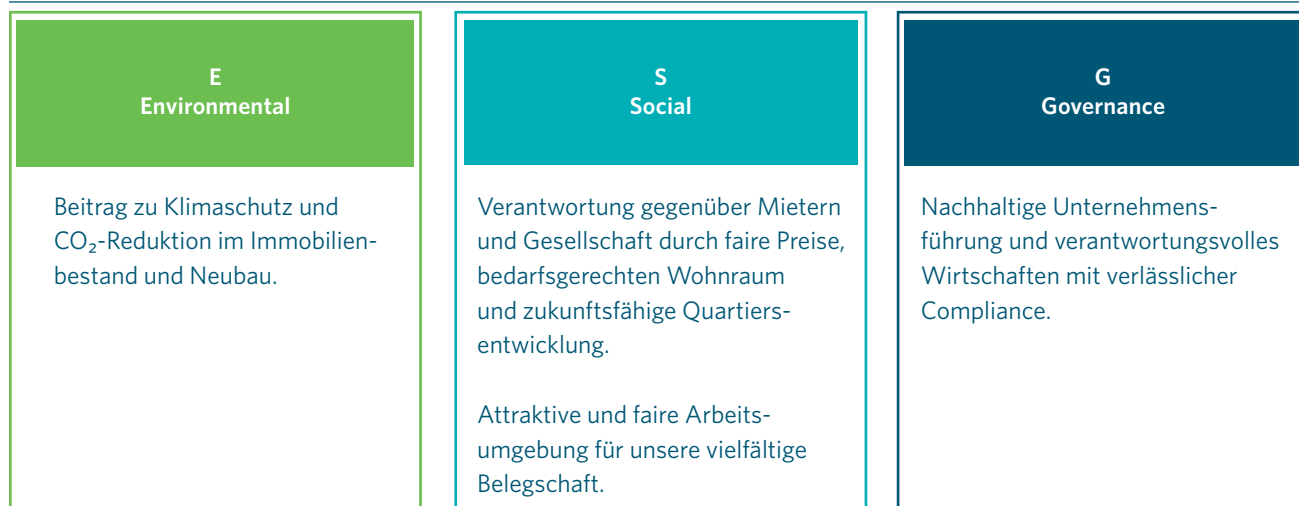
Das **Geschäftsmodell** von Vonovia ist die Vermietung von gutem, zeitgerechtem und vor allem bezahlbarem Wohnraum, die Entwicklung und der Bau neuer Wohnungen für den Eigenbestand und für den Verkauf sowie das Angebot wohnungsnaher Dienstleistungen. Diese wohnungsnahen Dienstleistungen umfassen im Wesentlichen das Angebot von Kabel-TV, Energiedienstleistungen, automatisierter Zählerablesung und die seniorengerechte Modernisierung von Wohnungen. Dies wird flankiert durch unsere etablierten Hausmeister-, Handwerker- und Wohnumfeldorganisationen.

Das Geschäftsmodell von Vonovia hat sich vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Ukraine-Kriegs und der Corona-Pandemie als robust und weitestgehend **wider-**

**standsfähig** erwiesen. Durch den hohen **Digitalisierungsgrad** konnten die Geschäftsprozesse praktisch reibungslos – auch durch Remote-Arbeit bei den Backoffice-Funktionen – aufrechterhalten werden. Unterbrechungen auf den Baustellen waren nicht nennenswert.

Ziel ist es, das Geschäftsmodell **langfristig zukunftsfähig** auszurichten, um zur Lösung der Klimaschutzziele durch nachhaltigen Neu- und Umbau, die CO<sub>2</sub>-Reduktion im Immobilienbestand sowie durch Innovationen auf den Gebieten der Emissionsreduktion, der erneuerbaren Energien und nachhaltiger Baumaterialien beizutragen.

## Dimensionen der Nachhaltigkeit bei Vonovia



Die **Quartiere als Hauptgestaltungsfelder** einer sozial verantwortlichen Wohnungswirtschaft sollen unter Beteiligung der Mieterinnen und Mieter durch bedarfsgerechten Wohnraum die Kundenzufriedenheit erhöhen und außerdem zur Integration unserer immer vielfältigeren Gesellschaft beitragen. In der Startphase einer jeden Quartiersentwicklung werden die Bewohner im Rahmen einer Bürgerbeteiligung in die Planungen einbezogen, um ein gemeinsames Zielbild zu entwerfen.

Neben den strategischen Quartiersbeständen (Urban Quarters) gibt es strategische Solitärbestände (Urban Clusters), auf die die Handlungsoptionen der Strategie und des Geschäftsmodells adaptiv angewendet werden. Die große Anzahl an Urban Quarters und Urban Clusters im urbanen Raum ermöglicht es Vonovia, mit ihrer Strategie die Aufgabenstellungen aus den Megatrends zu adressieren.

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

Zusätzlich zur Umsetzung sozialer Projekte, der Einrichtung von Treffpunkten, zur Ansiedlung von Ärzten oder Supermärkten sowie kulturellen Angeboten bieten Urban Quarters eine ideale Plattform zur Implementierung von neuen und innovativen Produkten. Auch das Developmentgeschäft folgt dem nachhaltigen Quartiersgedanken.

Für ihre **Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter** möchte Vonovia eine attraktive Arbeitgeberin sein, die Chancengerechtigkeit sicherstellt und die persönliche und berufliche Entwicklung unterstützt. Eine vertrauensvolle, verlässliche und transparente Unternehmensführung stellt dafür die Basis bereit.

Vonovia bewirtschaftet einen Wohnungsbestand von rund 488.000 **eigenen Wohnungen** in fast allen attraktiven Städten und Regionen Deutschlands. Dazu kommt ein Bestand von rund 39.000 Wohneinheiten in Schweden und rund 21.000 Wohneinheiten in Österreich. Der Gesamtverkehrswert beträgt 94,7 Mrd. € und das Nettovermögen nach EPRA-Definition 45,7 Mrd. € (European Public Real Estate Association; EPRA). Neben den eigenen Wohnungen verwaltet Vonovia rund 73.000 Wohnungen für Dritte. Damit stellt Vonovia in Deutschland, Österreich und Schweden jeweils eines der führenden Wohnungsunternehmen dar, allerdings mit einem insbesondere für Deutschland geringen Marktanteil von rund 2,1% aufgrund des fragmentierten Markts.

Die **Wurzeln von Vonovia** bzw. ihrer Vorläuferunternehmen liegen im gemeinnützigen Wohnungsbau sowie im Werkswohnungsbau und reichen bis ins 19. Jahrhundert. So haben Deutsche Annington und GAGFAH ihren Ursprung in Wohnungsbaugesellschaften, die für Arbeiter, Angestellte und Beamte preisgünstigen Wohnraum bauten. Darunter befinden sich viele Siedlungen bzw. Quartiere, die damals modellhaft waren und heute unter Denkmalschutz stehen. Das Wohnen in Quartieren, sogenannten „**Arbeitersiedlungen**“, bedeutete weit mehr, als nur über erschwinglichen Wohnraum zu verfügen: Man war Arbeitskollege und Nachbar, arbeitete und lebte zusammen. Die heutigen rund **780 Quartiere** (inkl. Deutsche Wohnen) stellen für Vonovia ein Alleinstellungsmerkmal dar und sind Dreh- und Angelpunkt für Antworten auf die aktuellen Megatrends. Die Geschichte zu den Wurzeln von Vonovia wurde im Jahr 2021 durch den Zusammenschluss mit der Deutsche Wohnen Gruppe fortgeschrieben. Die Ursprünge von Deutsche Wohnen reichen zurück bis ins Jahr 1863 mit den Immobilienbeständen der Pensionskasse Hoechst. Über die 1924 gegründete gemeinnützige GEHAG verfügt Deutsche Wohnen über herausragende Bestände der Architekturgeschichte mit Werken des Bauhauses und des Expressionismus, die den Quartiersgedanken mitprägten, neue Wohnkonzepte umfassten und sogar Eingang in das UNESCO-Weltkulturerbe gefunden haben. Exemplarisch sind hier die Siedlungen „Hufeisensiedlung“, „Wohnstadt Carl Legien“, die „Weiße Stadt“ sowie die „Ringsiedlung Siemensstadt“ zu nennen. Die Wurzeln in Österreich repräsentiert die BUWOG, die vom österreichischen Staat als Wohnungsgesellschaft für Bundesbedienstete geschaffen und schließlich privatisiert wurde. In dieser Zeit entwickelte sich BUWOG zum führenden Immobilienentwickler in Deutschland und Österreich. Die schwedischen Bestände entstammen dem sog. Millionprogramm der 1960er- und 1970er-Jahre. Im Rahmen dieses Programms sollte einfacher Wohnraum zu niedrigen Mieten geschaffen werden. Aufgrund von Modernisierungs- und Entwicklungsnotwendigkeiten wurden ausgewählte Bestände in und um Stockholm, Malmö und Göteborg schließlich durch Victoria Park und Hembla als Investoren erworben. In Schweden firmiert Vonovia unter Victoriahem.

Die Integration von **Deutsche Wohnen** Systeme und Prozesse in die Vonovia Strukturen war eine der wichtigsten Managementaufgaben des Jahres 2022. Sie folgte der Entscheidung von Deutsche Wohnen gemeinsam mit Vonovia Harmonisierungs- und Skalenerträge zu heben. Da zwischen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE kein Beherrschungsvertrag besteht, waren die Anforderungen an einen faktischen Konzern und damit die Minderheitenrechte stets zu wahren. Dies wurde durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen flankiert.

## Unternehmensstruktur

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

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

Zum 31. Dezember 2022 gehörten 654 rechtliche Einheiten bzw. Gesellschaften (davon 429 im Inland) zur Unternehmensgruppe von Vonovia. Eine detaillierte Anteilsbesitzliste der Vonovia SE ist im Anschluss an den Konzernanhang aufgeführt.

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

Zur Wahrnehmung der Managementfunktionen hat die Vonovia SE eine Reihe von **Servicegesellschaften** gegründet, insbesondere für die kaufmännischen und operativen Unterstützungsfunktionen, die zentral in Shared-Service-Centern zusammengefasst sind. Durch die Bündelung von Unternehmensfunktionen auf einer einheitlichen Bewirtschaftungsplattform erzielt Vonovia Harmonisierungs-, Standardisierungs- und Skaleneffekte und erspart somit den Konzerngesellschaften das Unterhalten eigener Funktionen. Erst diese Bündelung ermöglicht die effiziente und effektive Bewirtschaftung eines Bestands von über 548.000 Wohnungen und ist darüber hinaus die Basis für eine erfolgreiche Digitalisierung der Prozessketten. Das Developmentgeschäft wird im Wesentlichen über **Projektgesellschaften** gesteuert.

Mit einem **leistungsfähigen Organisationsmodell**, optimierten Prozessen, der eindeutigen Fokussierung auf den Servicegedanken und damit auf unsere Mieter sowie einer klaren klimaschutzorientierten Investitionsstrategie legen wir die Grundsteine für ein nachhaltiges Wirtschaften vor dem Hintergrund berechtigter Interessen eines privatwirtschaftlichen Unternehmens.

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

Parallel zur nachhaltig erfolgreichen und modernen Bewirtschaftung entwickelt Vonovia den Immobilienbestand auch durch **Akquisitionen und Verkäufe** gezielt weiter. Die mit neu erworbenen Portfolios verbundenen Ziele liegen in einer gesamthaften Stärkung der regionalen Präsenz, in der Realisierung operativer und finanzieller Skaleneffekte sowie in einer Optimierung der Strukturen.

Darüber hinaus wird Vonovia im Rahmen von **Neubau- und Developmentmaßnahmen**, Nachverdichtung und Aufstockung neue Wohnungen bauen, um insbesondere der steigenden Nachfrage in den Metropolregionen gerecht zu

werden. Durch das unter **BUWOG** firmierende Developmentgeschäft kann Vonovia ein umfassendes Produkt- und Prozess-Know-how im Bau und in der Entwicklung von Wohnbauprojekten vorweisen. Damit verfügt Vonovia neben einer **Bewirtschaftungsplattform** auch über eine komplette **Developmentplattform** entlang der gesamten Wertschöpfungskette.

Unter dem Dach von Deutsche Wohnen und den Marken KATHARINENHOF und PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG werden Senioren- und Pflegeeinrichtungen bewirtschaftet. Die Einrichtungen bieten vollstationäre Pflege mit dem Ziel, einen aktiven Lebensstil und die Eigenständigkeit der Bewohner im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Daneben werden im Rahmen des Betreuten Wohnens zusätzlich seniorengerechte Dienstleistungen angeboten. Die Pflegeaktivitäten werden aktuell durch den Vorstand von Deutsche Wohnen einer strategischen Überprüfung unterzogen.

Die Steuerung des operativen Geschäfts orientiert sich an den strategischen Ansätzen des Unternehmens und erfolgt über die **Segmente** Rental, Value-add, Recurring Sales und Development. Als Ergebnis des Zusammenschlusses mit Deutsche Wohnen werden deren Aktivitäten auf dem Gebiet der Pflege als eigenständiges Segment geführt. Einzelheiten zur Geschäftssteuerung sind im Kapitel → **Unternehmenssteuerung** dargestellt.

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

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

## Strategie

### Grundlagen unserer nachhaltigen Strategie

Die mit dem **IPO eingeführte Strategie** von Vonovia hat einen hohen **Reifegrad** erreicht und ihre Tragfähigkeit und Flexibilität erwiesen. Die Kundenzufriedenheit konnte nachhaltig verbessert werden, neue Anforderungen konnten adressiert und neue Geschäftsmodelle erfolgreich etabliert werden. Diese Strategie besteht unverändert aus den vier Grundansätzen mit der Property-Management-Strategie, der Finanzierungsstrategie, der Portfolio-Management-Strategie und der Value-add-Strategie. Die **zwei Ergänzungsansätze** opportunistische Akquisitionen und Internationalisierung sollen die vier Grundansätze unverändert verstärken und komplettieren. Die Aktivitäten des Segments Pflege werden durch Deutsche Wohnen aktuell einer strategischen Überprüfung unterzogen.

Nicht nur die immer stärkere Dynamik der sogenannten **Megatrends**, sondern auch der immer stärkere Ruf verschiedenster Anspruchsgruppen nach einem **nachhaltigen Geschäftsmodell** machen es erforderlich, die Strategie laufend zu fokussieren und speziell die **Nachhaltigkeitsaspekte** dieser bisher so erfolgreichen Strategie noch deutlicher herauszuarbeiten bzw. gezielt zu ergänzen, um die **Zukunftsfähigkeit von Strategie** und Geschäftsmodell sicherzustellen.

Die Strategie, die auch zukünftig ein **wirtschaftlich erfolgreiches Geschäftsmodell als Kern** haben wird, greift ausdrücklich nachfolgende Nachhaltigkeitsthemen auf:

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

Die Strategie adressiert dabei gezielt auch die Ziele zur nachhaltigen Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs) der UNO sowie die konkreten ESG-Ziele europäischer und nationaler Standardsetzer. Vonovia hat sich deshalb selber einen Klimapfad auferlegt. Ausdruck der Integration von Nachhaltigkeit in der Strategie ist ferner die Erweiterung des Steuerungssystems um nichtfinanzielle Kennzahlen, insbesondere in Form der Einführung des Nachhaltigkeits-Performance-Index.

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

Um die Nachhaltigkeitsbestrebungen richtig zu kalibrieren, führt Vonovia regelmäßig eine **Wesentlichkeitsanalyse** durch bzw. unterzieht diese einer Überprüfung, woraus sich Handlungsfelder und ein Nachhaltigkeitsfahrplan ableiten.

Lösungen zum Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft unter Einbindung von Innovationen und neuen Technologien werden im Wesentlichen in unseren **Quartieren** wirtschaftlich umgesetzt, um weiterhin urbanes, ökologisches und bezahlbares Wohnen sozial verantwortlich gestalten zu können. Außerdem nimmt Vonovia mit den Quartiersentwicklungen soziale Verantwortung wahr.

Vertrauensvolle, verlässliche und transparente **Governance** wird um ein ESG-Risikomanagement, welches die Chancen und Risiken aus den Handlungsfeldern sowie die Vorschläge der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) berücksichtigt, ergänzt.

Dabei werden verstärkt auch die Einflüsse auf nachhaltigkeitsbezogene Auswirkungen berücksichtigt.

### Hoher Reifegrad der 4+2 Strategie

Die bereits eingeführten 4+2-Strategieansätze lassen sich wie folgt kurz zusammenfassen:

Die **Property-Management-Strategie** steht für die ausgereifte **Bewirtschaftungsplattform** zur effizienten Bewirtschaftung der Bestände und für eine erfolgreiche Skalierung des Bewirtschaftungsgeschäfts. Dazu bedient sich Vonovia einem Mix an regional-lokalen Leistungen sowie einer konzernübergreifenden Bündelung von Leistungen in zentralen Servicecentern. Dieses Know-how überträgt Vonovia auch auf das Bewirtschaftungsgeschäft in Österreich und Schweden entsprechend der dortigen Anforderungsprofile. Die Property-Management-Strategie wird insbesondere durch Digitalisierungsmaßnahmen in den zugrunde liegenden Geschäftsprozessen sowie an der Kundenschnittstelle weiterentwickelt.

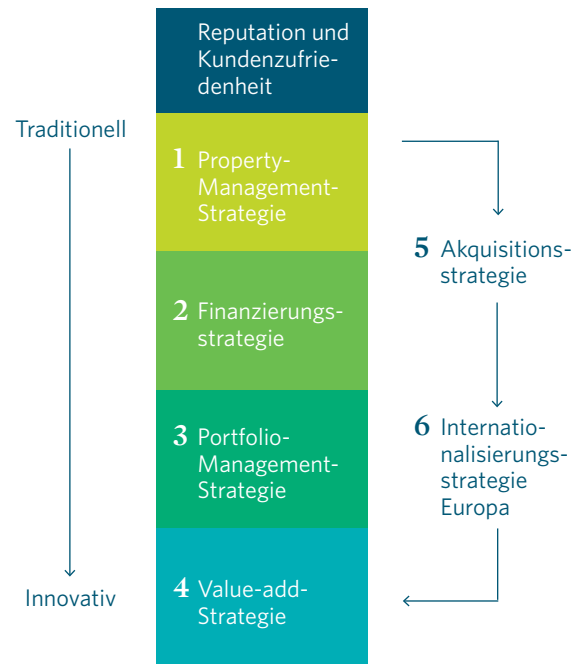


Die **Finanzierungsstrategie** verfolgt das Ziel einer ausgewogenen und nachhaltigen Finanzierungsstruktur. Aufgrund der breiten Basis an Eigen- und Fremdkapitalgebern und des unserer Gesellschaft von den Rating-Agenturen S&P, Moodys sowie Scope erteilten sog. Investment-Grade-Ratings verfügt Vonovia über einen sehr guten Zugang zu den internationalen Fremd- und Eigenkapitalmärkten. Neben dem Management der Herausforderungen aus dem aktuellen Zinsumfeld hat die Erhaltung der Credit-Ratings, die Optimierung der Finanzierungsstruktur und des Fälligkeitsprofils, die Diversifizierung der Finanzierungsquellen sowie das Finanzrisikomanagement unverändert Priorität. Dazu kommen aktuell das Monitoring weiterer Schwerpunkte wie das Verhältnis von Ertrag zu Verschuldung und Ertrag zu Zinslast.

Bei der **Portfolio-Management-Strategie** liegt der Schwerpunkt auf der **Optimierung des Portfolios**. Durch die Privatisierung und die Veräußerung von nicht-strategischen Beständen wird das Portfolio zielgerichtet bereinigt. Durch taktische Akquisitionen, Modernisierung, Neubau- und Developmentmaßnahmen wird das Portfolio andererseits zielgerichtet aufgewertet. Hierbei geben die jeweiligen volkswirtschaftlichen Bedingungen den Aktionsrahmen vor. In diesem Rahmen investiert Vonovia in ihre strategischen Bestände der Urban Quarters und Urban Clusters insbesondere entlang des Klimapfads im Sinne der Nachhaltigkeit und entlang ihrer Innovationsstrategie. Durch Nachverdichtungen werden wir dann auch zukünftig in unserem Bestand neuen Wohnraum durch Aufstockung und Neubau auf bestehendem Grund und Boden schaffen. Die Portfolio-Management-Strategie umfasst auch die Aktivitäten des Developmentgeschäfts auf eigens dafür erworbenen Grundstücken und stellt damit eine ertragreiche Ergänzung der Wertschöpfungskette dar. Das Developmentgeschäft unter der Marke BUWOG umfasst den Bau von Eigentumswohnungen für den Verkauf an private und institutionelle Investoren und Eigennutzer sowie den Bau von Mietwohnungsbeständen für die Eigenbewirtschaftung.

Im Rahmen der **Value-add-Strategie** ergänzen wir unser Kerngeschäft um **kundenorientierte Dienstleistungen**, die in engem Bezug zum Vermietungsgeschäft stehen bzw. dieses beeinflussen. Dazu prüfen wir kontinuierlich zusätzliche innovative Dienstleistungsansätze und Geschäftsmodelle zur Steigerung der Kundenzufriedenheit und nehmen entsprechende Aktivitäten in unser Angebotsspektrum auf. Die bereits erfolgreich etablierten Dienstleistungsfelder der Value-add-Strategie umfassen im Wesentlichen die Handwerker- und Wohnumfeldorganisation, die Multimedia-Dienste, Energie- und Messdienstleistungen sowie Versicherungsdienstleistungen. Mit der Möglichkeit, das gesamte Portfolio insbesondere der Instandhaltungs- und Modernisierungsdienstleistungen durch die eigene Handwerker- und Wohnumfeldorganisation abzudecken, erhöhen wir die

## Die 4+2-Säulen unserer Strategie



- 1 Bewirtschaftungsplattform/Mandant Österreich/Digitalisierung
- 2 LTV/Finanzierungsstrategie/Finanzrisikomanagement
- 3 Portfoliomanagement/Verkauf Recurring und Non Core/Investitionsstrategie/Development und Neubau
- 4 Wohnungs- und immobiliennahe Services/Geschäftsentwicklung/Digitalisierung
- 5 Opportunistische Akquisitionsstrategie Deutschland
- 6 Österreich/Schweden/Frankreich/Niederlande

allgemeine Attraktivität der Wohneinheiten sowie die Kundenzufriedenheit.

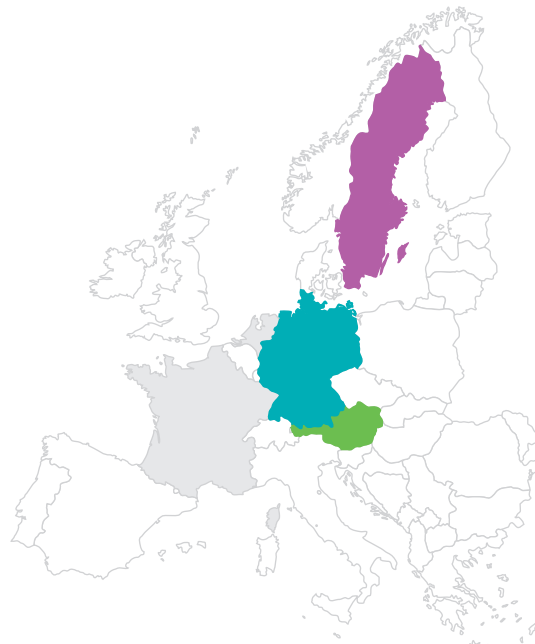
Vonovia verfolgt **Akquisitionen** auf opportunistischer Basis vor dem Hintergrund aktueller Rendite- und Finanzierungsmöglichkeiten. Bevor wir sie durchführen, müssen sie als wertsteigernd eingeschätzt werden. Eine solche Wertsteigerung wird in der Regel unter den Gesichtspunkten der strategischen Eignung, der Steigerung des EBITDA Rental Yield und der Neutralität im Hinblick auf den EPRA NTA pro Aktie beurteilt; dabei wird eine Finanzierung mit 50 % Eigenkapital und 50 % Fremdkapital unterstellt. Außerdem darf eine Akquisition das stabile Long-Term Issuer Credit Rating auf Niveau BBB+ nicht gefährden. In den vergangenen Jahren ist Vonovia durch eine Vielzahl von Akquisitionen gewachsen.

Das skalierbare operative Managementsystem ermöglicht die vollständige und zügige Integration neu übernommener Unternehmen und Portfolios, um Harmonisierungs- und Skaleneffekte zu erzielen. Unsere Marktkenntnis sowie, unsere Bewirtschaftungs- und Developmentplattform gemeinsam mit unserem Integrations-Know-How erlauben es, Akquisitionen hinsichtlich zukünftiger Synergiebeiträge zu analysieren. Akquisitionen sind somit eine strategische Ergänzung unserer vier Kernstrategiefelder.

Die Erfahrungen und das Know-how als führendes Wohnimmobilienunternehmen auf drei europäischen Märkten (Deutschland, Schweden und Österreich) dienen uns als Referenz, um durch ein Engagement im Rahmen der **Internationalisierungsstrategie** auf anderen europäischen Märkten Mehrwert zu generieren. Potenzielle Zielmärkte sind diejenigen, bei denen die Professionalisierung noch hinter derjenigen des deutschen Wohnungsmarkts zurück-

liegt, und solche, bei denen Mietmarktwachstum und Haushaltswachstum attraktive Rahmenbedingungen bieten. Das Engagement auf anderen europäischen Märkten erfolgt wie in Schweden und Österreich durch gezielte Direktinvestitionen, aber auch alternativ wie im Falle des französischen und niederländischen Markts zunächst über erstklassige und verlässliche Joint-Venture-Partner. Hierzu werden Kontakte zu europäischen Partnerunternehmen, entsprechenden Investoren oder politischen Institutionen geknüpft, die helfen, Investitionsmöglichkeiten, Kooperationsmöglichkeiten und Markteinstiegsoptionen genau zu prüfen. Die Internationalisierungsstrategie verfolgt Vonovia auf opportunistischer Basis. Das Engagement auf anderen europäischen Märkten darf das etablierte Geschäft in Deutschland, Österreich und Schweden nicht beeinträchtigen und muss ein beherrschbares bzw. begrenztes Risikopotenzial aufweisen.

## Europäische Märkte



### Deutschland

15 urbane  
Wachstumsmärkte

### Schweden

Stockholm, Göteborg,  
Malmö

### Österreich

Wien  
(schwerpunktmäßig)

### Niederlande

Randstad (Großraum  
Amsterdam/Rotterdam)

### Frankreich

Île-de-France  
(Großraum Paris)

### Innovationen als Basis der Lösungen

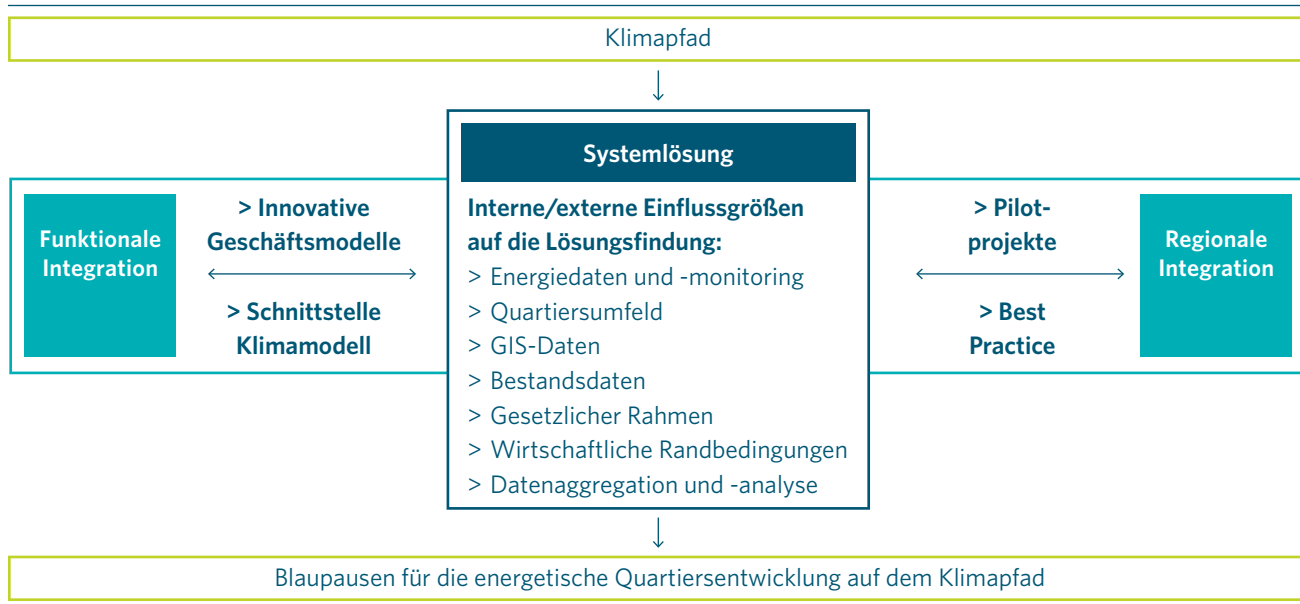
**Innovation** ist bei Vonovia strategisch verankert. Durch die große Anzahl an Quartieren im Bestand ist das Potenzial gegeben, zukunftsfähige Lösungen hinsichtlich innovativer Technologien und neuer Services entlang der Megatrends zu entwickeln. Die innovativen Ansätze werden aber nicht nur auf die Quartiere (Urban Quarters) angewendet, sondern ebenso selektiv auf die Urban Clusters adaptiert.

Die jüngsten Entwicklungen in den technologischen, sozio-ökonomischen und ökologischen Rahmenbedingungen sehen wir als Bestätigung für die formulierte Strategie an, Innovationen weiter voranzutreiben und dabei auch die Aspekte der Kundenorientierung, Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit bestehender Geschäftsmodelle zu fördern. Insbesondere im Kontext der Energiewende versteht sich Vonovia als Akteur mit gesellschaftlicher Verantwortung und denkt hinsichtlich innovativer Lösungen über das reine Vermietungsgeschäft hinaus. Um die Innovationsziele zielstrebig zu verfolgen, ist ein Vorstandsressort zur Transformation geschaffen worden.

### Stringenter Innovationsprozess



### Energetische Quartiersentwicklung



# Nichtfinanzielle Konzernerklärung\*

## Erläuterungen zu den Berichtsinhalten und der Rahmensetzung

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung befindet sich in einer Phase des Umbruchs. Insbesondere aufgrund wachsender Vorgaben auf europäischer Ebene – durch die EU-Taxonomie sowie durch die Verabschiedung der Corporate Sustainability Reporting Directive – verlagert sich die Berichterstattung über nachhaltige Themen zunehmend auf den Geschäftsbericht als zentralen Ort.

Für Vonovia passt diese integrierte Betrachtungsweise gut zu ihrem Verständnis von Nachhaltigkeit, die Kernbestandteil der Unternehmensstrategie bzw. der Geschäftsprozesse ist. In der Konsequenz führt dies dazu, dass Nachhaltigkeitsinformationen nicht auf die nichtfinanzielle Konzernerklärung beschränkt sind, sondern sich an zahlreichen Stellen dieses Geschäftsberichts wiederfinden – beispielsweise bei der Beschreibung des Geschäftsmodells oder bei der Risikobewertung. Entsprechende Verweise führen zu Kapiteln im Lagebericht, in denen über hier geforderte Angaben berichtet werden. Wir untermauern damit unser Verständnis eines nachhaltigen Geschäftsmodells, in dem alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit (ESG) im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie in den einzelnen Geschäftsprozessen verankert sind (siehe → [Grundlagen des Konzerns](#)).

Die Unternehmensberichterstattung der Vonovia SE (im Weiteren Vonovia) umfasst eine nichtfinanzielle Konzernklärung, die ihre rechtliche Grundlage in den §§ 315b, 315c i. V. m. §§ 289c bis 289e HGB hat.

Bei ihrer Erstellung wurden die Rahmenwerke der Global Reporting Initiative (GRI) zur Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie des UN Global Compact berücksichtigt. Dieser Orientierung wird auch im separaten Nachhaltigkeitsbericht gefolgt. Darüber hinaus nutzen wir die Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), die wir im Abschnitt → [Umweltbelange](#) beschreiben.

Die Erläuterungen der Vorgaben des delegierten Rechtsakts zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2020/852 unter Anwen-

dung der Artikel 8 und 10 (sogenannte EU-Taxonomie) erfolgt im Abschnitt → [EU-Taxonomie-Verordnung](#) dieser Nichtfinanziellen Konzernerklärung und umfasst auch den Teilkonzern Deutsche Wohnen SE (im Weiteren Deutsche Wohnen).

Am 30. September 2021 erlangte Vonovia die Kontrolle an Deutsche Wohnen. Der anschließende Integrationsprozess wurde Ende des Jahres 2021 gestartet und umfasst auch die Konsolidierung der Konzepte, angewandte Due-Diligence-Prozesse sowie Ziele und Ergebnisse bezüglich der im Wesentlichkeitsprozess von Vonovia festgelegten nichtfinanziellen Themen gemäß § 289c HGB. Dieser Prozess wurde mit dem operativen Go-Live zum 1. Januar 2023 erfolgreich abgeschlossen. Ab diesem Zeitpunkt arbeiten Vonovia und Deutsche Wohnen – gemäß dem Vonovia Organisations- und Prozessmodell – auf gemeinsamen Systemen und Strukturen (siehe → [Grundlagen des Konzerns](#)).

Das Unternehmen Deutsche Wohnen wird somit in den Konzernabschluss sowie in die nichtfinanzielle Konzernklärung von Vonovia einbezogen. Eine eigenständige nichtfinanzielle Erklärung gibt Deutsche Wohnen für das Geschäftsjahr 2022 nicht ab, da sie von der Erleichterungsvorschrift zur CSR-Berichterstattung nach §§ 289b Abs. 2, 315b Abs. 2 HGB Gebrauch macht.

In Vorbereitung des Integrationsprozesses wurden die Wesentlichkeitsbeurteilungen der beiden Gesellschaften bereits 2021 zusammengeführt und im Berichtsjahr auf ihre Gültigkeit erneut geprüft. Aufgrund der hohen Übereinstimmung der identifizierten → [wesentlichen nachhaltigen Themen](#) und der wesentlichen nichtfinanziellen Leistungsindikatoren sind die bei Vonovia bereits bestehende Auswahl der Indikatoren und deren Definitionen von Deutsche Wohnen übernommen worden. Dies gilt auch für die Beschreibung der Konzepte und deren Umsetzung.

\* Die Inhalte der Nichtfinanziellen Konzernerklärung sind nicht Bestandteil der gesetzlichen Jahres- und Konzernabschlussprüfung, sondern werden einer gesonderten betriebswirtschaftlichen Prüfung nach ISAE 3000 mit begrenzter Sicherheit durch die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft unterzogen.

Der Ausweis wesentlicher nichtfinanzieller Leistungsindikatoren erfolgt – zusammen mit der Darstellung der zugrunde liegenden Konzepte und Ziele – in den jeweiligen inhaltlichen Kapiteln. Diese sind den gesetzlich vorgegebenen Aspekten – Umweltbelange, Sozialbelange, Arbeitnehmerbelange, Bekämpfung von Korruption und Bestechung sowie Achtung der Menschenrechte – zugeordnet. Eine konsolidierte Berichterstattung mit Deutsche Wohnen ist bei wenigen ausgewählten wesentlichen Leistungsindikatoren nicht möglich, da erst im Zuge der vollständigen Integration ab dem Beginn des Geschäftsjahres 2023 die unternehmensweiten Kriterien für die Ermittlung dieser Kennzahlen im vollen Umfang implementiert sind. Auf bestehende Unterschiede weisen wir bei der jeweiligen Kennzahl hin. Ziele für das Geschäftsjahr 2023 werden inklusive Deutsche Wohnen berichtet.

Sechs der in der nichtfinanziellen Konzernklärung aufgeführten Kennzahlen sind nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen im Sinne des DRS 20 TZ 101 in Verbindung mit TZ 106. Dies sind die Kennzahlen, die seit der Einführung des Nachhaltigkeits-Performance-Index (Sustainability Performance Index; SPI) 2021 gemeinsam diesen Index bilden. Der SPI – abgeleitet aus den wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen – ist ein entscheidendes Instrument zur Steuerung unseres nachhaltigen Handelns. Er stellt die für den Vonovia Konzern geltende, führende nichtfinanzielle Steuerungskennzahl dar. Für das Geschäftsjahr 2022 wird der SPI exklusive Deutsche Wohnen berichtet. Konsolidiert erfolgt dies erst nach vollständiger Integration für das Geschäftsjahr 2023 (siehe → [Unternehmenssteuerung](#)).

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

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung wird über einen eigenständigen Nachhaltigkeitsbericht ergänzt. Dieser enthält weiterführende, umfassende Informationen und Kennzahlen zu den einzelnen nichtfinanziellen Aspekten sowie Umsetzungsbeispiele. Der Nachhaltigkeitsbericht für das Berichtsjahr 2022 erscheint im 2. Quartal 2023. Auf der Webseite des Bereichs Investor Relations finden sich weitere Informationen – beispielsweise [Investor-Relations-Webseite](#) **Commitments und Richtlinien**. Vervollständigt wird die Nachhaltigkeitsberichterstattung durch die Teilnahme an zahlreichen ESG-Ratings.

Sowohl die nichtfinanzielle Konzernklärung wie auch die weiterführenden quantitativen Angaben im Nachhaltigkeitsbericht sind Gegenstand einer → [Prüfung durch den Abschlussprüfer](#).

Jegliche Verweise auf Inhalte außerhalb der nichtfinanziellen Konzernklärung stellen weiterführende Informationen dar und sind nicht Teil der durch KPMG durchgeführten Prüfung. Ausgenommen von dieser Einschränkung sind Verweise auf weitere Kapitel des Lageberichts. Diese sind von der Prüfung erfasst.

## Nachhaltigkeitsmanagement bei Vonovia

Mit unserem Geschäftsmodell befinden wir uns in hoher Interdependenz zu gesellschaftlichen und ökologischen Veränderungsprozessen. Nachhaltigkeit ist daher Kernbestandteil unserer unternehmerischen Strategie. In den vergangenen Jahren haben wir große Fortschritte dabei erzielt, **Nachhaltigkeit in den Geschäftsprozessen** des Unternehmens zu verankern.

Mit der Einführung der → [nichtfinanziellen Steuerungskennzahl SPI](#) im Jahr 2021 sind diese mit klaren, vergütungsrelevanten Zielen für den Vorstand und das Top-Management (erste Ebene unterhalb des Vorstands) verknüpft.

Der **SPI** besteht aus sechs Teil-Indikatoren, die aus den wesentlichen Themen von Vonovia abgeleitet wurden. Sie umfassen die CO<sub>2</sub>-Intensität im Gebäudebestand, die Energieeffizienz von Neubauten, den Anteil barrierearmer (Teil-)Modernisierungen an Neuvermietungen, die Steigerung der Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit sowie den Anteil weiblicher Führungskräfte im Top-Management. Im Berichtsjahr erreichte der SPI für Vonovia einen Indexwert von 103 % (siehe → [Wirtschaftsbericht](#)). Eine detaillierte Beschreibung unseres **nachhaltigen Geschäftsmodells** finden Sie im Kapitel → [Grundlagen des Konzerns](#).

Das Nachhaltigkeitsverständnis von Vonovia verdeutlicht, wie wir im Unternehmen Nachhaltigkeit auslegen. Es ist auf unserer [Investor-Relations-Webseite](#) veröffentlicht.

Nachhaltigkeit ist bei Vonovia oberste Führungsaufgabe. Verantwortlich für das Thema Nachhaltigkeit ist der Vorsitzende des Vorstands. Aufseiten des Aufsichtsrats übernimmt insbesondere der Prüfungsausschuss die entsprechende Kontrollfunktion.

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

bericht auch die Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts sowie das Bedienen zahlreicher ESG-Ratings umfasst.

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

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

In Österreich und Schweden ist die Koordination für Nachhaltigkeit in den jeweiligen Stabsstellen verankert. Diese koordinieren das Zusammenspiel zwischen dem Bereich Nachhaltigkeit/Strategie und den jeweiligen Ländern sowie die länderspezifischen Nachhaltigkeitsausrichtungen der österreichischen BUWOG-Gesellschaften sowie der schwedischen Victoriahem. Um dem Developmentgeschäft der deutschen BUWOG Rechnung zu tragen, ist eine Koordinationsfunktion für Nachhaltigkeit auch dort verankert.

## Risikobewertung unter Nachhaltigkeitsaspekten

Die Betrachtung und Bewertung von Risiken unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten spielt für Vonovia eine große Rolle. Seit 2020 sind solche Nachhaltigkeitsrisiken fest in das Risikomanagement des Unternehmens integriert. Dabei betrachten wir nicht nur die Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit (Outside-In-Perspektive), sondern auch die möglichen Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft (Inside-Out-Perspektive). Hierzu, sowie zur Überleitung der Risikobetrachtung von Deutsche Wohnen, geben wir Auskunft in unserem → **Chancen- und Risikobericht**.

Im Rahmen der nichtfinanziellen Konzernklärung müssen die wesentlichen Risiken berichtet werden, die mit der eigenen Geschäftstätigkeit, den Geschäftsbeziehungen oder Produkten und Dienstleistungen des Konzerns verknüpft sind, deren Eintritt sehr wahrscheinlich ist und die sehr schwerwiegende negative Auswirkungen auf die nichtfinanziellen Aspekte haben oder haben werden. Auf Basis der durchgeführten Risikoanalysen und nach Einschätzung des

Managements von Vonovia liegen **keine berichtspflichtigen nichtfinanziellen Risiken** vor, die nach Anwendung der Nettomethode unter Berücksichtigung von Risikobegrenzungsmaßnahmen die Wesentlichkeitskriterien gemäß § 289c (3) Nr. 3 und 4 HGB erfüllen.

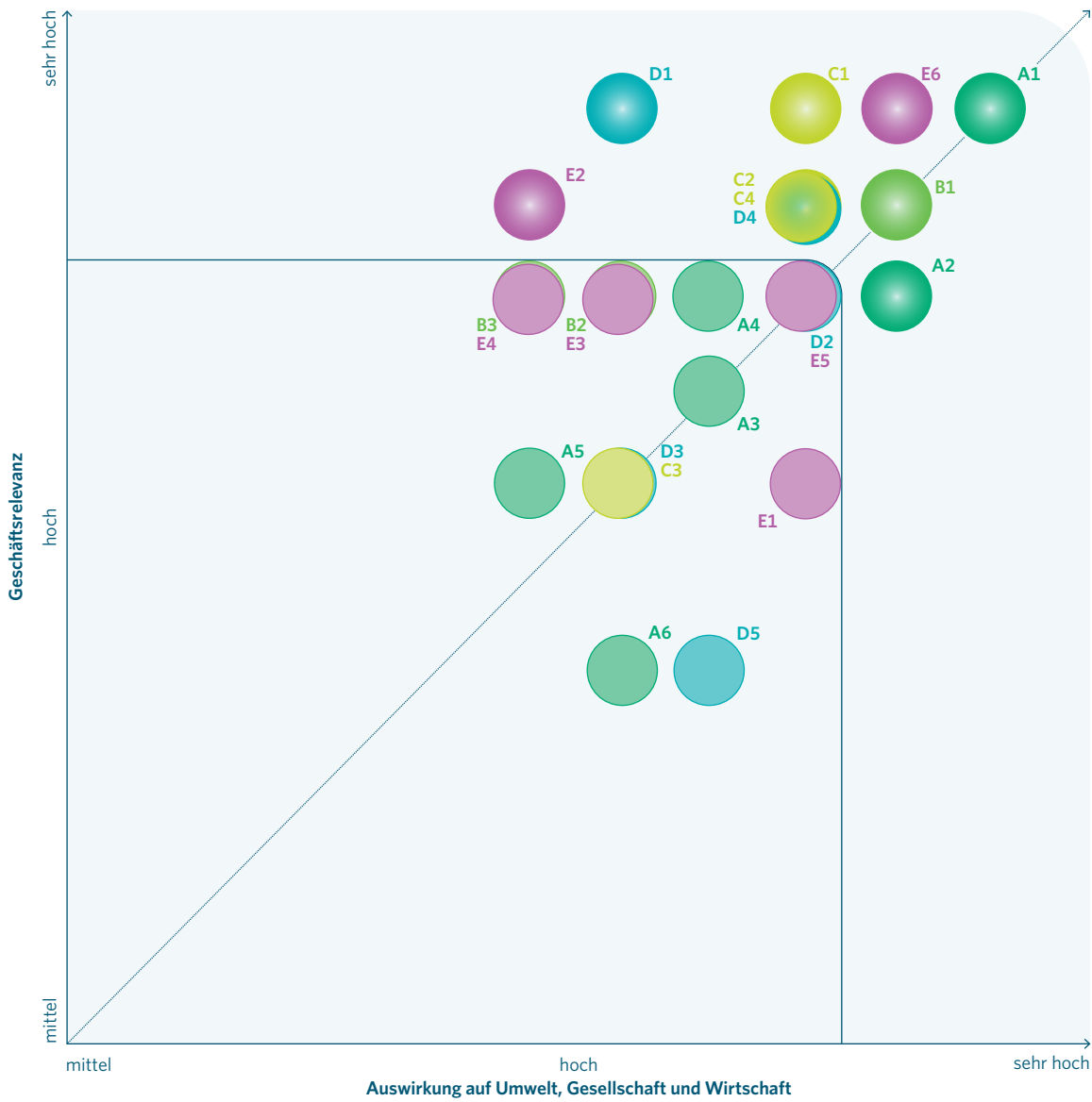
## Wesentliche Aspekte der Nachhaltigkeit bei Vonovia

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

Vonovia systematisiert die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen für das Unternehmen nach dem Konzept der **doppelten Materialität** anhand von zwei Dimensionen: Der Relevanz von gesellschaftlichen und ökologischen Veränderungen auf das Geschäft und die Wertschöpfung (Outside-In-Perspektive) sowie den Auswirkungen des Geschäftsmodells und der unternehmerischen Aktivitäten auf Umwelt, Gesellschaft und Ökonomie (Inside-Out-Perspektive). Dabei fließen die Perspektiven unserer relevanten Stakeholdergruppen in die Einschätzung der wesentlichen Themen mit ein.

Die darauf aufbauende **Wesentlichkeitsmatrix** weist zehn wesentliche Themen – die im Rahmen dieser nichtfinanziellen Konzernklärung in den folgenden Kapiteln näher erläutert werden – sowie 14 weitere wichtige Nachhaltigkeitsthemen in fünf Handlungsfeldern auf.





**Handlungsfeld A: Umwelt und Klima**

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

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

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

**Handlungsfeld C: Wohnraum und Kunden**

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

**Handlungsfeld D: Unternehmenskultur und Mitarbeitende**

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

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

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

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

Aufgrund des Zusammenschlusses von Vonovia und Deutsche Wohnen haben wir bereits 2021 die Wesentlichkeitsanalysen beider Unternehmen abgeglichen und die Nachhaltigkeitsthemen von Deutsche Wohnen denen von Vonovia zugeordnet. Im Sommer 2022 haben wir alle Themen vor dem Hintergrund der Integration und der konsolidierten Berichterstattung sowie neuer Regulierungen und veränderter Rahmenbedingungen erneut kritisch überprüft. Hierbei haben wir einzelne Themen („Schutz von Biodiversität“, „Digitalisierung und Datensicherheit“, „Menschenrechtliche Sorgfalt und Lieferkette“) aufgrund gestiegener regulatorischer Anforderungen (EU-Taxonomie und Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz) bzw. höherer Impact-Einschätzungen leicht aufgewertet. Die Zuordnung zu den wesentlichen Themen ist dabei unverändert geblieben. Wir haben darüber hinaus den Zuschnitt der Themen teilweise neu gefasst, um Redundanzen aufzulösen und ein stringenteres Reporting zu ermöglichen. Alle vorherigen Themeninhalte gelten dabei unverändert fort.

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

Vonovia orientiert sich außerdem in der **Ausrichtung der Nachhaltigkeitsstrategie an internationalen Standards** und Rahmenwerken, wie den Sustainable Development Goals (SDGs), dem UN Global Compact und – ab Januar 2023 – den Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte der Vereinten Nationen. Als international agierendes Unternehmen wollen wir mit unserem Geschäft in Deutschland, Österreich und Schweden zum Erreichen dieser Ziele beitragen. Hierzu haben wir **acht zentrale SDGs** identifiziert, die für uns handlungsleitend sind (siehe auch SDG-Verständnis unter [Investor-Relations-Webseite](#)). Wir zeigen unseren Fortschritt beim Erreichen dieser Ziele insbesondere in unserem Nachhaltigkeitsbericht.

### Für Vonovia wesentliche SDGs



## EU-Taxonomie-Verordnung

### Grundlagen der Berichterstattung

Die EU-Taxonomie stellt ein Klassifizierungssystem für grüne Wirtschaftstätigkeiten dar und soll Investitionen in nachhaltige Aktivitäten fördern sowie zu mehr Transparenz und Vergleichbarkeit beitragen. Gemäß EU-Taxonomie-Verordnung weisen wir den Anteil der Umsatzerlöse aus, der mit Produkten/Dienstleistungen erzielt wird, die mit ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind. Ebenfalls berichten wir den Anteil der Investitionen sowie der Betriebsausgaben im Zusammenhang mit Vermögensgegenständen oder Prozessen, die mit ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind.

Für das Geschäftsjahr 2021 haben wir bereits über unsere klimabezogenen **taxonomiefähigen** Geschäftsaktivitäten berichtet. Für das aktuelle Berichtsjahr berichtet Vonovia gemäß den Vorgaben aus Artikel 8 der EU-Taxonomie-Verordnung für die EU-Umweltziele Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel erstmalig über den Anteil der **taxonomiekonformen** und nicht taxonomiekonformen Umsatzerlöse, Investitionen und Betriebsausgaben. Die EU-Kommission arbeitet derzeit technische Bewertungskriterien für die vier weiteren EU-Umweltziele (nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung sowie Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme) aus, die künftig ebenfalls berichtspflichtig werden. Die Feststellung von Taxonomiekonformität erfordert, dass die jeweilige taxonomiefähige Wirtschaftstätigkeit

- > erstens einen wesentlichen Beitrag zur Verwirklichung eines oder mehrerer EU-Umweltziele leistet („substantial contribution“),
- > zweitens kein anderes EU-Umweltziel erheblich beeinträchtigt („do no significant harm“)
- > und drittens unter Einhaltung der Mindestschutzvorschriften ausgeübt wird („minimum social safeguards“).

Das Baugewerbe und der Immobiliensektor sind grundsätzlich von der Taxonomie erfasst, da sie für einen wesentlichen Anteil der CO<sub>2</sub>-Emissionen innerhalb der EU verantwortlich sind. Dementsprechend können Unternehmen dieser Branchen einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz (EU-Umweltziel 1) leisten, indem sie CO<sub>2</sub>-Emissionen reduzieren und die Energieeffizienz steigern.

## Identifizierung und Zuordnung der taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten

Neben der Vermietung von Wohnraum gehören die Entwicklung und der Bau neuer Wohnungen für den Eigenbestand und für den Verkauf zu unserem Geschäftsmodell. Darüber hinaus ist Vonovia ein modernes Dienstleistungsunternehmen für wohnungsnaher Dienstleistungen, wie Energiedienstleistungen, die seniorengerechte Modernisierung von Wohnungen sowie Hausmeister- und Handwerkerleistungen.

Auf Basis von Annex I und Annex II des Delegierten Rechtsakts zur EU-Taxonomie hat Vonovia alle Geschäftsaktivitäten analysiert und jene bestimmt, die anhand der in der Taxonomie dargelegten Beschreibungen als **taxonomiefähig** gelten. In Bezug auf die als taxonomiefähig identifizierten Aktivitäten ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Berichtsjahr 2021. Im Juli 2022 wurde die delegierte Verordnung (EU) 2022/1214 der EU-Kommission (Delegierte Verordnung vom 9. März 2022 zur Änderung der delegierten

Verordnung (EU) 2021/2139 in Bezug auf Wirtschaftstätigkeiten in bestimmten Energiesektoren und der delegierten Verordnung (EU) 2021/2178 in Bezug auf besondere Offenlegungspflichten für diese Wirtschaftstätigkeiten) veröffentlicht. Durch die verabschiedete Änderungsverordnung werden nun bestimmte Atomenergie- und Erdgasaktivitäten unter bestimmten Voraussetzungen als ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten nach der EU-Taxonomie eingestuft. Der Vonovia Konzern selbst übt keine Tätigkeiten in den Bereichen Kernenergie und fossiles Gas aus.

Vonovia setzt zwar bereits Einzelmaßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels um, aktuell sind diese in Summe jedoch von untergeordneter Bedeutung. Es wurden daher ausschließlich Wirtschaftsaktivitäten identifiziert, die taxonomiefähig mit Blick auf das EU-Umweltziel 1 Klimaschutz sind.

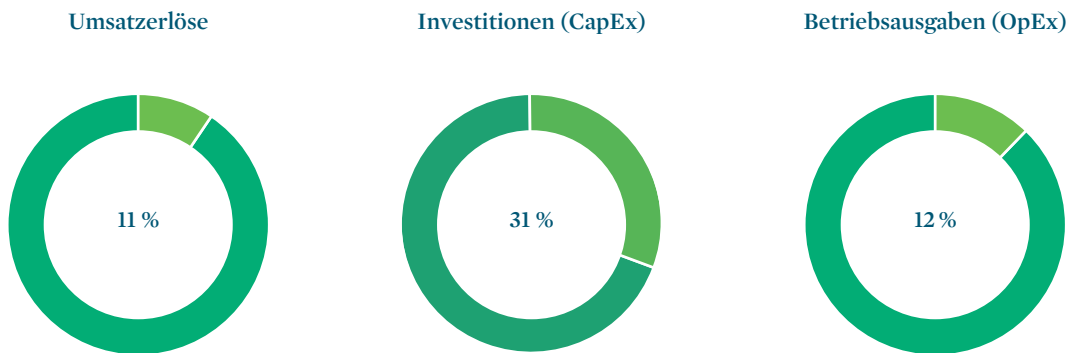
**Folgende Aktivitäten der Vonovia haben wir als taxonomiefähig hinsichtlich EU-Umweltziel 1 identifiziert:**

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

Nicht taxonomiefähig sind die Umsatzerlöse aus dem Wohneigentumsverwaltungsgeschäft, dem Energievertrieb aus dem Energiehandel der VESG, dem Pflegesegment von Deutsche Wohnen und Multimedia.

Auf Konzernebene ergeben sich die folgenden Kennzahlen für taxonomiekonforme Anteile der Umsatzerlöse, Investitionen und Betriebsausgaben für das Berichtsjahr 2022:

### Taxonomiekonforme Anteile an den Geschäftsaktivitäten der Vonovia



Der größte Anteil der taxonomiekonformen Umsatzerlöse lässt sich auf den Erwerb von und Eigentum an Gebäuden (Aktivität 7.7), insbesondere Mieterlöse von taxonomiekonformen Gebäuden, zurückführen. An den taxonomiekonformen Investitionen hat insbesondere die Renovierung bestehender Gebäude (7.2) sowie der Erwerb von und Eigentum an Gebäuden (7.7) einen großen Anteil. Zu den taxonomiekonformen Betriebsausgaben zählen ausschließlich Instandhaltungsaufwendungen aus der Gewinn- und Verlustrechnung inklusive solcher, die durch die interne Handwerkerorganisation erbracht worden sind.

#### Überprüfung der taxomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten auf Taxonomiekonformität

Die Überprüfung der Taxonomiekonformität von Aktivitäten erfolgt auf unterschiedlichen Betrachtungsebenen. Die Bewertung eines wesentlichen Beitrags zum Klimaschutz wird grundsätzlich auf Ebene des jeweiligen Vermögenswerts, z. B. des jeweiligen Miet-, Modernisierungs- bzw. Bauprojekts, bewertet. Ausnahmen bilden Wirtschaftstätigkeiten, bei denen ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz grundsätzlich angenommen werden kann, ohne Einhaltung bestimmter Kriterien.

Die Einhaltung der „Do-no-significant-harm“-Kriterien wird grundsätzlich auf Aktivitätsebene überprüft, soweit grundlegende Aspekte der Geschäftstätigkeit abgefragt werden, z. B. Einhaltung gesetzlicher Vorschriften. Die Einhaltung des „Do-no-significant-harm“-Kriteriums für EU-Umweltziel 2 Anpassung an den Klimawandel wurde für den konzernweiten Bestand analysiert, um die Aktivität auf eine wesentliche Beeinträchtigung zu überprüfen. Die Umsetzung der „Minimum Social Safeguards“ erfolgt bei Vonovia ebenfalls auf Unternehmensebene.

Die EU-Taxonomie-Verordnung und die korrespondierenden delegierten Rechtsakte beinhalten Formulierungen und Vorgaben, die auch unter Berücksichtigung der ergänzenden Veröffentlichungen der EU-Kommission interpretations- und auslegungsbedürftig sind und für die noch nicht in jedem Fall Klarstellungen veröffentlicht wurden. Daher unterliegen einige der hier getroffenen Ermessungsentscheidungen Auslegungsmöglichkeiten der EU-Taxonomie, die durch Vonovia so getroffen wurden.

#### Prüfung des wesentlichen Beitrags einer Wirtschaftsaktivität zur Verwirklichung eines oder mehrerer EU-Umweltziele („Substantial contribution“)

Im Folgenden erläutern wir, wie wir die Erfüllung der für uns relevanten technischen Bewertungskriterien im Bereich Baugewerbe und Immobilien sowie Energie bezogen auf das EU-Umweltziel 1 prüfen.

Die für die Ermittlung der **taxonomiekonformen Umsatzerlöse** relevanten Bewertungskriterien ergeben sich entsprechend dem Geschäftsmodell von Vonovia aus den Aktivitäten 7.1, 7.7 und 4.1:

Umsatzerlöse, die mit **Neubau (Aktivität 7.1)** verbunden sind, gelten als taxonomiekonform, wenn die jeweiligen verkauften Gebäude einen Primärenergiebedarf aufweisen, der mindestens 10 % unter dem nationalen Standard für Niedrigstenergiegebäude liegt. Dieser ist je nach EU-Mitgliedsstaat unterschiedlich definiert, in Deutschland durch das Gebäudeenergiegesetz. Der Test zur thermischen Integrität und Luftdichtheit wird bei den relevanten Gebäuden durchgeführt. Das ist entweder der Fall, wenn die Gebäude >5.000 m<sup>2</sup> Fläche haben oder diese Tests im Rahmen des Energienachweises gefordert sind. Die geforderte Ermittlung des Treibhauspotenzials für jede Phase im Gebäudelebenszyklus (für Gebäude >5.000 m<sup>2</sup> Fläche) führt Vonovia über eine modellhafte Berechnung der Lebenszyklusemissionen auf Grundlage von Emissionsfaktoren durch, die für unterschiedlich verwendete Konstruktionsarten ermittelt wurden.

Umsatzerlöse, die aus dem **Erwerb und Eigentum an Gebäuden (Aktivität 7.7)** stammen, gelten als taxonomiekonform, wenn die jeweiligen Gebäude, die vor dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, entweder Energieeffizienzklasse A (oder besser) angehören oder zu den Top-15-Prozent des regionalen oder nationalen Gebäudebestands in Bezug auf den Primärenergiebedarf im Betrieb gehören. Für Gebäude, die nach dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, gelten dieselben Kriterien für den wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz wie für Neubau (Aktivität 7.1).

Vonovia prüft die Einhaltung der entsprechenden Schwellenwerte mittels Energieausweis pro Gebäude. Bei unserer Auswertung der Top-15-Prozent stützen wir uns auf entsprechende Schwellenwerte für den Primärenergiebedarf jeweils für Deutschland, Österreich und Schweden, die in einer aktuellen Benchmark-Studie durch externe Experten ermittelt wurden. Liegen Verbrauchsausweise vor, wird der Primärenergieverbrauch analog zum Primärenergiebedarf verwendet. Weiterführende Informationen zur Berechnung sind öffentlich zugänglich in den Anforderungskriterien des [Vonovia Sustainable Finance Frameworks](#).

Umsatzerlöse aus der **Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Anlagen (Aktivität 4.1)** gelten in der EU-Taxonomie-Verordnung direkt als Klimaschutzmaßnahme, sodass kein zusätzliches technisches Kriterium zu prüfen ist.

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

Investitionen, die mit der **Renovierung bestehender Gebäude (Aktivität 7.2)** verbunden sind, sind bei Vonovia immer energetische Modernisierungen. Diese leisten einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz, wenn die Renovierung zu einer Reduzierung des Primärenergiebedarfs von mindestens 30 % innerhalb von drei Jahren führt oder als größere Renovierung gilt. Die Einhaltung des Kriteriums überprüft Vonovia in Deutschland mittels energiewirtschaftlicher Auswertungen, die vor jeder Renovierung durchgeführt werden und das Einsparpotenzial ermitteln. Liegen diese nicht vor, wird die Einsparung durch die Energieausweise belegt. Das gilt für alle Länder. Investitionen im Rahmen von energetischen Sanierungsprojekten werden der Aktivität 7.2 zugeordnet. Handelt es sich um investive Einzelmaßnahmen wie z. B. Heizungsmodernisierungen oder den Austausch von Fenstern, werden die Investitionen der Aktivität 7.3 zugeordnet.

Investitionen in Heizungsmodernisierung, in Ladesäulen und Wallboxen, in Messtechnik und Smart Metering sowie in Photovoltaik-Anlagen gelten grundsätzlich direkt als Klimaschutzmaßnahmen, sodass keine weiteren technischen Kriterien zu prüfen sind. Diese Maßnahmen sind den folgenden Aktivitäten 7.3, 7.4, 7.5, und 7.6 zugeordnet.

Unter **7.7 Erwerb und Eigentum an Gebäuden** werden des Weiteren Investitionen aus Zukäufen, Development to hold, Investitionen ohne energetische Maßnahmen (z. B. Leerwohnungssanierung oder Großinstandhaltungsmaßnahmen) oder andere aktivierbare Eigenleistungen erfasst. Diese gelten als taxonomiekonform, sofern die gebäudebezogenen technischen Bewertungskriterien erfüllt sind.

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

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

Im Folgenden erläutern wir, welche Do-no-significant-harm-Kriterien für unsere als taxonomiefähig identifizierten Wirtschaftsaktivitäten gelten und wie wir diese erfüllen. In der Regel handelt es sich bei den Kriterien um Verordnungen der EU oder Richtlinien, die sich jeweils im nationalen Recht in Deutschland, Österreich und Schweden wiederfinden.

Um die **Anpassung an die Folgen des Klimawandels** (EU-Umweltziel 2) nicht erheblich zu beeinträchtigen, fordert die EU-Taxonomie die Durchführung einer robusten Klimarisiko- und Vulnerabilitätsbewertung für alle taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten. Vonovia nutzt ein IT-Tool, um physische Klimarisiken für den konzernweiten Bestand auf Basis der vorgegebenen Klimaszenarien (RCP2.6, RCP4.5 und RCP8.5) fortlaufend zu ermitteln und zu bewerten (siehe → **Umweltbelange**). Maßgeblich für die Risikobewertung ist das Szenario RCP4.5, welches nach Einschätzung der Vereinten Nationen (UNEP Emissions Gap Report 2022) eine Zunahme der globalen Durchschnittstemperatur repräsentiert, die durch die gegenwärtig umgesetzten und festgelegten nationalen Klimaschutzbeiträge wahrscheinlich zu erwarten ist. In diesem Szenario ist für keine der Klimagefahren bis zum Zeitpunkt 2045 ein wesentliches Risiko ermittelt worden. Daher ist nach der EU-Taxonomie-Verordnung kein Anpassungsplan erforderlich. Im Rahmen der Quartiersstrategie sollen zukünftig Anpassungslösungen auf Portfolioebene definiert und anschließend für jene Objekte oder Quartiere individuell umgesetzt werden, bei denen auf entsprechender Ebene wesentlichen Risiken bestehen.

Mit Blick auf die **nachhaltige Nutzung und den Schutz der Wasser- und Meeresressourcen** (EU-Umweltziel 3) sind für die taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten keine Kriterien zu prüfen, da diese nicht für **Wohngebäudeeinheiten** gelten. Die Überprüfung von Taxonomiekonformität beschränkt sich bei Vonovia auf Wohngebäudeeinheiten.

Die Anforderungen an Recycling und Wiederverwendung von nicht gefährlichen Bau- und Abbruchabfällen bei Neubau und Renovierungsarbeiten für einen **Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft** (EU-Umweltziel 4) werden durch die Umsetzung des Kreislaufwirtschaftsgesetzes oder über andere nationale Gesetzgebung erfüllt. Die von Vonovia installierten Photovoltaik-Anlagen erfüllen zudem durch ihren Aufbau und ihre Nutzungsdauer die Anforderungen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des EU-Umweltziels 4.

Um **Umweltverschmutzungen zu vermeiden und zu verhindern** (EU-Umweltziel 5), sind bestimmte EU-Richtlinien einzuhalten (gelistet in Anlage C zu Annex 1 zur Ergänzung der EU-Verordnung 2020/852). Diese sind in Deutschland, Österreich und Schweden gesetzlich geregelt. Vonovia beschafft und verwendet ausschließlich innerhalb der EU zugelassene fertige Bauprodukte, die eine CE-Kennzeichnung und somit eine EU-Konformitätserklärung vorweisen, was dem geltenden EU-Recht entspricht. Die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben ist im Geschäftspartnerkodex von Vonovia definiert, den alle Nachunternehmer und Lieferanten unterzeichnen müssen. Für einen sicheren Umgang mit gefährlichen Stoffen hat Vonovia ein Gefahrstoffmanagement etabliert. U. a. werden für betroffene Produkte Sicherheitsdatenblätter und Betriebsanweisungen vorgehalten und die eigenen Mitarbeiter für den korrekten Umgang unter Arbeitsschutzaspekten geschult. Angesichts der Wohnungsknappheit ist der Neubau von essenzieller Bedeutung für die Gesellschaft. Gleiches gilt für die energetische Renovierung der Gebäude sowie Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten. Diese Maßnahmen zur Dekarbonisierung des Immobilienbestands sowie zur stetigen Verbesserung der Energieeffizienz führen beispielsweise zu einer Heizkostensparnis, die Mieter entlastet und zugleich zu einer höheren Wohn- und Lebensqualität für die Gesellschaft führt.

Die Wirtschaftsaktivitäten von Vonovia beeinträchtigen nicht in erheblichem Umfang die Erreichung des EU-Umweltziels 6 (**Schutz und die Wiederherstellung der Biodiversität und Ökosysteme**), da Vonovia nur auf ausgewiesenen Flächen baut: In den vorhergehenden Genehmigungsverfahren werden entsprechende Aspekte von den zuständigen Behörden berücksichtigt.

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

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

Vonovia verfolgt einen konzernweiten Ansatz zur Erfüllung der Mindestschutzvorschriften: Mithilfe umfassender Verfahren im Rahmen des Compliance-Management-Systems einschließlich konzernweiter Richtlinien und Beschwerdemechanismen sollen Verstöße verhindert und aufgedeckt werden (siehe → **Bekämpfung von Korruption und Bestechung**).



Die Erkenntnisse aus dem bekannt gemachten staatsanwaltlichen Ermittlungsverfahren wurden bei der Ermittlung der taxonomie-konformen Kennzahlen entsprechend berücksichtigt. Dabei wurden die Leistungsindikatoren der Wirtschaftsaktivitäten 7.3 und 7.7 um den geschätzten Anteil der Umsatzerlöse bzw. Investitions- sowie Betriebsausgaben im Zusammenhang mit erhöhten Leistungen für den Geschäftsbereich Technische Gebäudeausrüstung, die Gegenstand des Ermittlungsverfahrens sind, geringfügig vermindert.

Ein Due-Diligence-Prozess zur Vermeidung negativer Auswirkungen des unternehmerischen Handelns auf Mensch und Umwelt bildet den Kern der Einhaltung der Mindestschutzvorschriften. Bei der Implementierung orientiert sich Vonovia am Leitfaden der OECD und hat alle empfohlenen Schritte zur Due Diligence umgesetzt: Verankerung der menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht in Strategie und Prozessen sowie Verabschiedung einer Verpflichtungserklärung, Durchführung einer regelmäßigen Risikoanalyse zur Identifikation und Bewertung potenziell negativer Auswirkungen unter Einbezug von Stakeholdern, Umsetzung von Maßnahmen zur Beendigung, Vermeidung, Minderung und Abhilfe einschließlich ihrer Überwachung und Wirksamkeitskontrolle sowie öffentliche Kommunikation über den Ansatz und die umgesetzten Maßnahmen zur Erfüllung der menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht. Nähere Informationen zur Umsetzung der menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht bei Vonovia finden sich im Abschnitt [→ Achtung der Menschenrechte](#).

## Leistungsindikatoren

### *Definition und Methode der Ermittlung*

Für die Ermittlung der zu berichtenden Kennzahlen (KPIs) werden jeweils die taxonomiefähigen sowie -konformen Nettoumsatzerlöse, Investitionen und Betriebsausgaben ins Verhältnis zu den Gesamtnettoumsatzerlösen, den gemäß EU-Taxonomie-Vorgaben zu berücksichtigenden Investitionen bzw. Betriebsausgaben gesetzt. Die Definition der jeweiligen KPI basiert auf dem Annex I des Delegierten Rechtsakts zu Artikel 8 über den Inhalt und die Darstellung der offenzulegenden Informationen.

Doppelzählungen werden vermieden, indem eine eindeutige Zuordnung der taxonomiefähigen bzw. taxonomiekonformen Umsatzerlöse, Investitionen und Betriebsausgaben auf jeweils eine taxonomiefähige bzw. taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeit vorgenommen wird.

## *Umsatzerlöse*

Im **Nenner** (Gesamtnettoumsatzerlöse) werden die konsolidierten Umsätze des Konzerns betrachtet. Zu den Details der Bilanzierung verweisen wir auf die innerhalb des Anhangs des IFRS-Konzernabschlusses dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden [→ \[B10\] Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung](#), [→ \[B11\] Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien](#) und [→ \[B12\] Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten](#).

Die taxonomiekonformen Nettoumsatzerlöse (**Zähler**) umfassen Beträge, die aus taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten generiert wurden. Den größten Umsatzanteil (593 Mio. €) stellen die Mieterlöse aus dem Segment Rental dar. Die Konformität wird hier auf Gebäudebasis unter Berücksichtigung der technischen Kriterien der Aktivität 7.7 beurteilt. Die Umsatzerlöse aus fertiggestellten Immobilien für den eigenen Bedarf (Development to hold) wurden entsprechend Fertigstellungsdatum in den Umsatzerlösen unter 7.7 ausgewiesen. Durch den Zugang von Deutsche Wohnen sind die taxonomiefähigen Umsatzerlöse aus der Aktivität 7.7 im Vergleich zum Vorjahr um 2.337 Mio. € gestiegen.

Die Umsatzerlöse aus dem Development to sell (354 Mio. €), die in der Aktivität 7.1 ausgewiesen werden, basieren auf den Verkaufserlösen der Neubauten. Die Umsatzerlöse für die Aktivität 4.1 (1,4 Mio. €) resultieren zum einen aus der Einspeisevergütung des Stroms ins Netz und zum anderen aus dem direkten Verkauf des Stroms an die Mieter.

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

## Investitionen

Der **Nenner** der Investitionen (CapEx) setzt sich gemäß EU-Taxonomie grundsätzlich aus den Zugängen zu Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten zusammen. Damit fallen bei Vonovia Beträge, welche als Zugänge auf der Grundlage von IAS 16.73(e) (i) und (iii), IAS 38.118(e) (i), IAS 40.76(a) und (b) sowie IFRS 16.53(h) erfasst werden, unter diese Definition. Zu den Details der Bilanzierung verweisen wir auf die innerhalb des Anhangs des IFRS-Konzernabschlusses dargestellten Kapitel → **[D26] Immaterielle Vermögenswerte**, → **[D27] Sachanlagen** und → **[D28] Investment Properties**. Zur Ermittlung des Nenners wurden die jeweiligen Zugänge berücksichtigt. Bei den Investment Properties gab es zudem Umbuchungen aus Anzahlungen in die IPs, da der wirtschaftliche Übergang eines angekauften Neubaus im Berichtsjahr stattgefunden hat.

Bei mehrjährigen Projekten im Bereich 7.2, 7.3 oder 7.7 wird der auf das jeweilige Berichtsjahr aktivierte Betrag als taxonomiefähige und bei entsprechender Kriterien-Erfüllung als taxonomiekonforme Investition ausgewiesen. Bei den Aktivitäten 7.4, 7.5, 7.6 werden die Investitionen im Jahr der Anlagenaktivierung gezeigt. In Bezug auf Investitionsausgaben differenziert die EU-Taxonomie-Verordnung verschiedene Kategorien von Investitionsausgaben. Aufgrund des Geschäftsmodells von Vonovia bestehen vorwiegend Investitionen (Aktivität 7.2. und 7.7.), die sich auf Vermögenswerte oder Prozesse beziehen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind (Kategorie A). Daneben erfolgen auch Investitionen (Aktivität 7.3.-7.6.), die sich auf den Erwerb von Produkten aus taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten und einzelnen Maßnahmen beziehen, durch die die Zieltätigkeiten kohlenstoffarm ausgeführt werden oder der Ausstoß von Treibhausgasen gesenkt wird (Kategorie C).

Bei bebauten Grundstücken wurden als Zugänge die Investitionsaufwendungen für die Gebäude und die Grundstücke berücksichtigt, da die Wirtschaftsaktivität 7.7 ohne das zugehörige Grundstück nicht ausgeübt werden kann. Zudem gehört das Gebäude zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks, sodass Gebäude und Grundstück rechtlich als eine Einheit gesehen werden.

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

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

Die taxonomiekonformen Investitionen (Zähler) setzen sich zusammen aus konformen Zugängen Development to hold (256 Mio. €), konformen Modernisierungsmaßnahmen nach Aktivität 7.2 (239 Mio. €), Zugängen von angekauften Immobilien (143 Mio. €), aktivierten Right-of-Use Assets (50 Mio. €), Aktivierungen aufgrund von Maßnahmen in taxonomiekonformen Gebäuden (44 Mio. €), konformen Einzelmaßnahmen nach Aktivität 7.3 (27 Mio. €) und Zugängen bei Sachanlagen (16 Mio. €). Bei den Sachanlagen handelt es sich um Messtechnik (6 Mio. €), Photovoltaik-Anlagen (6 Mio. €) und Heizungsanlagen (4 Mio. €). In diesem Berichtsjahr gab es keine Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen. Der absolute Wert der taxonomiefähigen Investitionsausgaben sowie der relative Anteil sind gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Einbeziehung von Deutsche Wohnen im Jahr 2021 gesunken. Durch diesen Zusammenschluss wurden 28 Mrd. € Zugänge an Investment Properties verzeichnet. Dadurch wurde der taxonomiefähige Anteil deutlich erhöht auf 98 Prozent.

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

## Betriebsausgaben

Der **Nenner** der Betriebsausgaben (OpEx) umfasst nach der EU-Taxonomie grundsätzlich direkte, nicht aktivierte Aufwendungen, die sich auf Forschung und Entwicklung, Gebäudesanierungsmaßnahmen, kurzfristiges Leasing, Wartung und Reparatur beziehen, sowie sämtliche andere direkte Ausgaben im Zusammenhang mit der täglichen Wartung von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens, die notwendig sind, um die kontinuierliche und effektive Funktionsfähigkeit dieser Vermögenswerte sicherzustellen. Es handelt sich insofern um eine Ergänzung zum Leistungsindikator der bilanzierten Werte der Investitionen und nicht um eine vollständige Abbildung der Betriebsausgaben von Vonovia, wie sie unter Abschnitt [→ \[B15\] Materialaufwand](#) im Anhang des Konzernabschlusses dargestellt werden.

Unter direkten Aufwendungen verstehen wir solche, die eindeutig einer identifizierten Tätigkeit, nicht jedoch einem bestimmten Gebäude, zugeordnet werden können. Entsprechend der Vorgabe beziehen wir für die Definition des Nenners Aufwendungen für Wartung und Reparatur (Instandhaltung) ein. Ausgaben für Forschung und Entwicklung sowie für kurzfristiges Leasing werden in der Regel aktiviert und sind somit Teil der Investitionen. Die Instandhaltungsmaßnahmen bei Vonovia werden vorwiegend durch die interne Handwerkerorganisation durchgeführt, deshalb beziehen wir auch diese Posten (Monteurs- sowie Verwaltungskosten) in die Betrachtung des Nenners mit ein. Die nicht taxonomiefähigen Anteile, z. B. Instandhaltungsaufwendungen für die Wohneigentumsverwaltung, werden dabei nicht berücksichtigt. Eine Doppelzählung wird vermieden, da aktivierte Anteile als Investitionen die Instandhaltungskosten entsprechend reduzieren. Die verbleibenden Instandhaltungsaufwendungen bilden den Nenner. Im Nenner verbleiben daher grundsätzlich Kleinreparaturen. Diese Instandhaltungskosten und insbesondere die Personalkosten der eigenen Mitarbeiter können nicht gesondert den einzelnen Gebäuden bei der Verbuchung von Aufwendungen zugeordnet werden. Des Weiteren lassen sich die entstandenen Betriebsaufwendungen den einzelnen Aktivi-

täten 7.2. bis 7.7. nicht einzeln zurechnen. Das führt dazu, dass Vonovia alle Instandhaltungskosten unter Aktivität 7.7 ausweist. Zur Konformitätsermittlung verwenden wir einen Aufteilungsmaßstab. Dieser Aufteilungsmaßstab der Instandhaltungsaufwendungen basiert auf der Gebäudefläche (in m<sup>2</sup>). Dieser Anteil wird mit den taxonomiefähigen Betriebsausgaben multipliziert, um den **Zähler** zu errechnen. Der Anteil der grünen m<sup>2</sup> an der Gesamtfläche beträgt 12,9 %.

Betriebsausgaben setzen sich dabei zusammen aus 729 Mio. € Instandhaltung (siehe [→ \[B15\] Materialaufwand](#)), abzüglich 602 Mio. € aktiviertem Anteil und 272 Mio. € aus der eigenen Handwerkerorganisation. Von den Instandhaltungsaufwendungen entfallen 19 Mio. € auf die Wohneigentumsverwaltung. Diese Aktivität ist nicht taxonomiefähig. Somit errechnet sich der Zähler aus 12,9 % von 381 Mio. €.

Durch den Zugang von Deutsche Wohnen sind die taxonomiefähigen Betriebsausgaben im Vergleich zum Vorjahr um 68 Mio. € gestiegen.

## Darstellung der Leistungsindikatoren in Verbindung mit taxonomiefähigen und -konformen Wirtschaftsaktivitäten

Vonovia legt zur Einhaltung der regulatorischen Anforderungen für das Geschäftsjahr 2022 die nachfolgenden Anteile an Leistungsindikatoren, die mit taxonomiekonformen und nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind, offen. Voraussichtlich ab dem Berichtsjahr 2023 werden wir zusätzlich über den taxonomiefähigen und taxonomiekonformen Anteil der Leistungsindikatoren mit Blick auf die weiteren EU-Umweltziele 3 bis 6 berichten. Des Weiteren werden wir Vorjahresangaben zur Taxonomiekonformität für die EU-Umweltziele 1 und 2 in die Berichterstattung aufnehmen (vgl. Artikel 8 Abs. 3 Delegierter Rechtsakt zu Artikel 8 über den Inhalt und die Darstellung der offenzulegenden Informationen).

## Umsatz

	Code(s)	Absoluter Umsatz	Umsatz-anteil	Klima-schutz	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag*				
					Anpas-sung an den Klima-wandel**	Wasser- und Meeres-ressourcen	Kreislauf-wirt-schaft	Umwelt-ver-schmut-zung	Biologi-sche Vielfalt und Öko-system
Wirtschaftstätigkeiten		Mio. €	%	%	%	%	%	%	%
<b>A. Taxonomiefähige Tätigkeiten</b>									
<b>A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)</b>									
7.1 Neubau	F41.1, F41.2, F43	354	3,9	3,9	0,0	-	-	-	-
7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	L68	593	6,6	6,6	0,0	-	-	-	-
4.1 Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	D35.11	1	0,0	0,0	0,0	-	-	-	-
<b>Umsatz ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)</b>		<b>949</b>	<b>10,6</b>	<b>10,6</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)</b>									
7.1 Neubau	F41.1, F41.2, F43	234	2,6	2,6	0,0	-	-	-	-
7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	L68	7.414	82,5	82,5	0,0	-	-	-	-
4.1 Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	D35.11	0	0,0	0,0	0,0	-	-	-	-
<b>Umsatz taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)</b>		<b>7.648</b>	<b>85,1</b>	<b>85,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Gesamt (A.1 + A.2)</b>		<b>8.597</b>	<b>95,7</b>	<b>95,7</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten</b>									
<b>Umsatz nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten</b>		<b>386</b>	<b>4,3</b>						
<b>Gesamt (A + B)</b>		<b>8.983</b>	<b>100,0</b>						

\* Für das Berichtsjahr 2022 erstreckt sich die Offenlegung der Leistungskennzahlen auf die EU-Umweltziele 1 und 2. Die Ermittlung und Offenlegung der taxonomiekonformen Anteile der Leistungskennzahlen mit Bezug auf die EU-Umweltziele 3 bis 6 ist kein Bestandteil der Berichtspflicht für das Geschäftsjahr 2022.

\*\* Vonovia legt taxonomiekonforme Anteile der Geschäftsaktivitäten mit Bezug zu EU-Umweltziel 1 (Klimaschutz) offen. Wir haben keinen wesentlichen Beitrag unserer Geschäftsaktivitäten zu EU-Umweltziel 2 (Anpassung an den Klimawandel) identifiziert. Es liegen nicht für alle taxonomie-relevanten Tätigkeiten von Vonovia DNSH-Kriterien vor. Da auch in diesen Fällen keine erhebliche Beeinträchtigung des jeweiligen Umweltziels vorliegt, haben wir entsprechend ebenfalls „J“ eingetragen.

\*\*\* Eine Offenlegung der Vorjahreswerte erfolgt gemäß Berichtspflicht erstmalig für das Berichtsjahr 2023.



## CapEx

	Code(s)	Absoluter CapEx	CapEx-anteil	Klimaschutz	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag*				
					Anpassung an den Klimawandel**	Wasser- und Meeresressourcen	Kreislaufwirtschaft	Umweltverschmutzung	Biologische Vielfalt und Ökosystem
Wirtschaftstätigkeiten		Mio. €	%	%	%	%	%	%	%
<b>A. Taxonomiefähige Tätigkeiten</b>									
<b>A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)</b>									
7.2 Renovierung bestehender Gebäude	F41, F43	239	9,6	9,6	0,0	-	-	-	-
7.3 Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten	F43, C33.12	80	3,2	3,2	0,0	-	-	-	-
7.4 Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge	F43	1	0,0	0,0	0,0	-	-	-	-
7.5 Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Steuerung und Regelung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden	F43	7	0,3	0,3	0,0	-	-	-	-
7.6 Installation, Wartung von Technologien für erneuerbare Energien	F43	6	0,2	0,2	0,0	-	-	-	-
7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	L68	443	17,9	17,9	0,0	-	-	-	-
<b>CapEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)</b>		<b>774</b>	<b>31,2</b>	<b>31,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)</b>									
7.2 Renovierung bestehender Gebäude	F41, F43	256	10,3	10,3	0,0	-	-	-	-
7.3 Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten	F43, C33.12	0	0,0	0,0	0,0	-	-	-	-
7.4 Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge	F43	0	0,0	0,0	0,0	-	-	-	-
7.5 Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Steuerung und Regelung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden	F43	0	0,0	0,0	0,0	-	-	-	-
7.6 Installation, Wartung von Technologien für erneuerbare Energien	F43	0	0,0	0,0	0,0	-	-	-	-
7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	L68	1.359	54,7	54,7	0,0	-	-	-	-
<b>CapEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)</b>		<b>1.615</b>	<b>65,0</b>	<b>65,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Gesamt (A.1 + A.2)</b>		<b>2.389</b>	<b>96,2</b>	<b>96,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten</b>									
<b>CapEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten</b>		<b>94</b>	<b>3,8</b>						
<b>Gesamt (A + B)</b>		<b>2.483</b>	<b>100,0</b>						

\* Für das Berichtsjahr 2022 erstreckt sich die Offenlegung der Leistungskennzahlen auf die EU-Umweltziele 1 und 2. Die Ermittlung und Offenlegung der taxonomiekonformen Anteile der Leistungskennzahlen mit Bezug auf die EU-Umweltziele 3 bis 6 ist kein Bestandteil der Berichtspflicht für das Geschäftsjahr 2022.

\*\* Vonovia legt taxonomiekonforme Anteile der Geschäftsaktivitäten mit Bezug zu EU-Umweltziel 1 (Klimaschutz) offen. Wir haben keinen wesentlichen Beitrag unserer Geschäftsaktivitäten zu EU-Umweltziel 2 (Anpassung an den Klimawandel) identifiziert. Es liegen nicht für alle taxonomie-relevanten Tätigkeiten von Vonovia DNSH-Kriterien vor. Da auch in diesen Fällen keine erhebliche Beeinträchtigung des jeweiligen Umweltziels vorliegt, haben wir entsprechend ebenfalls „J“ eingetragen.

\*\*\* Eine Offenlegung der Vorjahreswerte erfolgt gemäß Berichtspflicht erstmalig für das Berichtsjahr 2023.





	Code(s)	Absoluter OpEx	OpEx-anteil	Klimaschutz	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag*				
					Anpassung an den Klimawandel**	Wasser- und Meeresressourcen	Kreislaufwirtschaft	Umweltverschmutzung	Biologische Vielfalt und Ökosystem
Wirtschaftstätigkeiten		Mio. €	%	%	%	%	%	%	%
<b>A. Taxonomiefähige Tätigkeiten</b>									
<b>A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)</b>									
7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	L68	49	12,3	12,3	0,0	-	-	-	-
<b>OpEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)</b>		<b>49</b>	<b>12,3</b>	<b>12,3</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)</b>									
7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	L68	331	82,9	82,9	0,0	-	-	-	-
<b>OpEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)</b>		<b>331</b>	<b>82,9</b>	<b>82,9</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Gesamt (A.1 + A.2)</b>		<b>381</b>	<b>95,3</b>	<b>95,3</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten</b>									
<b>OpEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten</b>		<b>19</b>	<b>4,7</b>						
<b>Gesamt (A + B)</b>		<b>399</b>	<b>100,0</b>						

\* Für das Berichtsjahr 2022 erstreckt sich die Offenlegung der Leistungskennzahlen auf die EU-Umweltziele 1 und 2. Die Ermittlung und Offenlegung der taxonomiekonformen Anteile der Leistungskennzahlen mit Bezug auf die EU-Umweltziele 3 bis 6 ist kein Bestandteil der Berichtspflicht für das Geschäftsjahr 2022.

\*\* Vonovia legt taxonomiekonforme Anteile der Geschäftsaktivitäten mit Bezug zu EU-Umweltziel 1 (Klimaschutz) offen. Wir haben keinen wesentlichen Beitrag unserer Geschäftsaktivitäten zu EU-Umweltziel 2 (Anpassung an den Klimawandel) identifiziert. Es liegen nicht für alle taxonomie-relevanten Tätigkeiten von Vonovia DNSH-Kriterien vor. Da auch in diesen Fällen keine erhebliche Beeinträchtigung des jeweiligen Umweltziels vorliegt, haben wir entsprechend ebenfalls „I“ eingetragen.

\*\*\* Eine Offenlegung der Vorjahreswerte erfolgt gemäß Berichtspflicht erstmalig für das Berichtsjahr 2023.



## Berichterstattung über die Aspekte der nicht-finanziellen Konzernklärung

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

Für die Beschreibung der Konzepte und deren Umsetzung hat Vonovia Konzernvorgaben erarbeitet, denen sich Deutsche Wohnen im Zuge der Integration angeschlossen hat. In diesem Rahmen werden die Konzernregularien, Konzepte und Prozesse somit auch auf die neu hinzugekommenen Geschäftsaktivitäten adaptiert.

Sofern nicht anders ausgeführt, gelten die dargestellten Konzepte für das Berichtsjahr 2022 für den Vonovia Konzern noch ohne Deutsche Wohnen.

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

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

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

## Umweltbelange

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

Die Begrenzung der Erderwärmung und der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen gehören zu den wichtigsten gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen der heutigen Zeit. Umwelt- und Klimaschutz haben dementsprechend eine herausragende Bedeutung innerhalb unserer Nachhal-

tigkeitsstrategie. Maßgeblich für Vonovia sind dabei die Zielsetzungen auf internationaler Ebene wie das Pariser Klimaschutzabkommen und der Green Deal der Europäischen Union sowie auf nationaler Ebene das von der Bundesregierung verabschiedete Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045.

Als Marktführer der Wohnungswirtschaft in Europa mit einem eigenen Wohnungsbestand von insgesamt 548.524 Wohneinheiten und unseren Developmentaktivitäten haben wir einen signifikanten Hebel für den Schutz von Umwelt und Klima. Im Vordergrund stehen für uns dabei die weitgehend direkt beeinflussbaren Treibhausgasemissionen, die sogenannten Scope-1- und -2-Emissionen. Diese entstehen durch die Versorgung unserer Gebäude mit Wärme und Warmwasser, wobei sich der überwiegende Teil des Gebäudebestands in Deutschland befindet. Auch die Treibhausgasemissionen der vorgelagerten Wertschöpfungskette sowie weitere Umweltaspekte gewinnen für uns an Bedeutung.

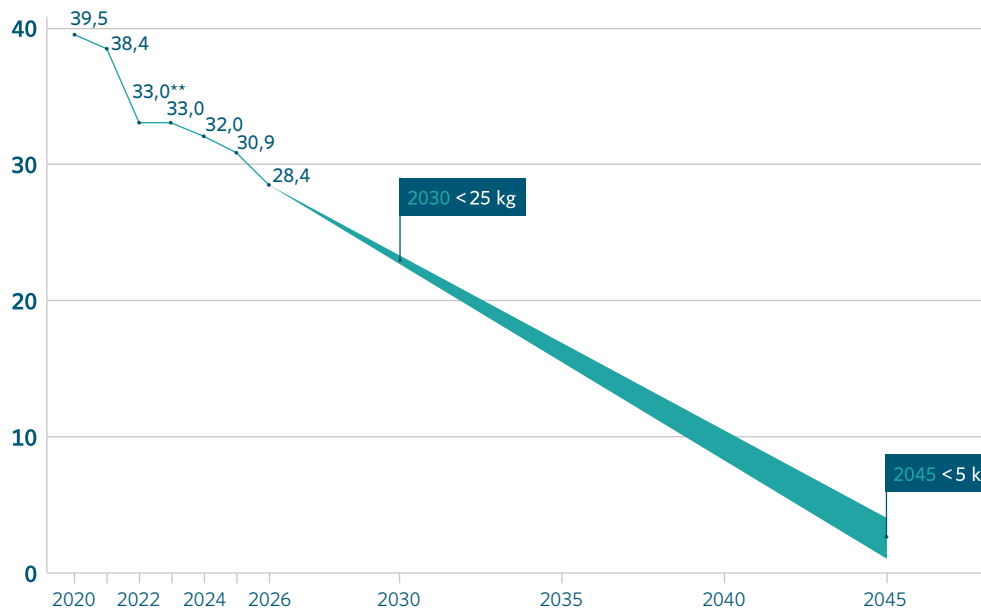
Vonovia hat sich das Ziel gesetzt, **bis zum Jahr 2045 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand mit einer CO<sub>2</sub>-Intensität von unter 5 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalente pro m<sup>2</sup> Mietfläche** zu erreichen. Bis zum Jahr 2030 soll unser Gebäudebestand in Deutschland eine CO<sub>2</sub>-Intensität von unter 25 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> aufweisen. Diese Ziele bestehen auch nach dem Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen unverändert fort und wurden im Jahr 2022 bestätigt. Auch sind verbindliche Zwischenziele für die nächsten fünf Jahre definiert.

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

Die Festlegung und Umsetzung des Klimapfads ist Teil unserer systematischen Auseinandersetzung mit dem Klimawandel – bezogen sowohl auf Vonovias Beitrag zur Begrenzung des Klimawandels als auch auf die Folgen des Klimawandels auf die Geschäftsentwicklung unseres Unternehmens. Unser Klimapfad vereint hohe Ambitionen bei der CO<sub>2</sub>-Reduktion mit der für seine Umsetzung erforderlichen Wirtschaftlichkeit. Bei seiner Weiterentwicklung haben wir sowohl die Risiken im Blick, die sich z. B. durch zukünftig steigende Preise für die Verursachung von CO<sub>2</sub>-Emissionen

## Klimapfad Vonovia: Strategie zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands

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



### Die 3 Hebel des Klimapfads

- 1**
  - > Fortsetzung der umfassenden energetischen Sanierung
- 2**
  - > Ersatz konventioneller Heizungen durch Hybridanlagen und Wärmepumpen
  - > Photovoltaik auf allen geeigneten Dächern
  - > Aufbau eigener Nahwärmenetze im Quartier mit erneuerbaren Energien
- 3**
  - > Umbau des Energiesektors zu CO<sub>2</sub>-freier Fernwärme und grünem Strom

\* Beinhaltet Scope 1 und 2 sowie Scope 3.3 „Brennstoff- und energiebezogene Emissionen aus der Vorkette“; bezogen auf Gebäudebestand Deutschland. Entwicklung des Energiesektors nach Szenario Agora Energiewende KNDE 2045; Vergleich: CRREM Pfad MFH 1,5° DE 2045 = 5,4 kg/CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> (07/2021); Entwicklung Klimapfad unterstützt durch Fraunhofer ISE.  
 \*\* CO<sub>2</sub>-Intensität für 2022 besser als zum Zeitpunkt der Planung angenommen.

oder die Auswirkungen des Klimawandels auf unsere Gebäude ergeben, als auch die Chancen z. B. in Form von klimaresilienten und besonders wettbewerbsfähigen Quartieren. Eine wichtige Orientierung sind dabei die Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosure (TCFD).

Für die Analyse der mit dem Klimawandel verbundenen physischen Risiken hat Vonovia im Berichtsjahr gemeinsam mit Deutsche Wohnen ein IT-Tool gemäß den Vorgaben der EU-Taxonomie entwickelt. Es ermöglicht, physische Klimarisiken für den konzernweiten Bestand auf Basis der vorgegebenen Klimaszenarien (RCP2.6, RCP4.5 und RCP8.5) fortlaufend zu ermitteln und zu bewerten.

Dieses sogenannte **Klimarisiko-Tool** deckt das Portfolio und die Developmentprojekte von Vonovia in Deutschland, Österreich und Schweden ab und dient dazu, wesentliche Beeinträchtigungen unserer Geschäftsaktivität durch die Folgen des Klimawandels auf Portfolio- und Objektebene zu analysieren. Die erfassten Klimagefahren sind dabei Hitze, Kälte, Dürre, Zunahme von Niederschlag, Wind bzw. Sturm, Schneelast und Überflutungen. Je nach Granularität der verfügbaren Datenquelle messen wir Klimarisiken auf

Objekt- oder Quartiersebene und können für jedes Gebäude im Bestand eine Bewertung der Klimarisiken vornehmen.

Maßgeblich für die Risikobewertung ist das Szenario RCP4,5, welches nach Einschätzung der Vereinten Nationen (UNEP Emissions Gap Report 2022) eine Zunahme der globalen Durchschnittstemperatur repräsentiert, die durch die gegenwärtig umgesetzten und festgelegten nationalen Klimaschutzbeiträge wahrscheinlich zu erwarten ist. In diesem Szenario ist für keine der Klimagefahren bis zum Zeitpunkt 2045 ein wesentliches Risiko ermittelt worden.

Im Rahmen der Quartiersstrategie sollen zukünftig Anpassungslösungen auf Portfolioebene definiert und anschließend für jene Objekte oder Quartiere individuell umgesetzt werden, bei denen auf entsprechender Ebene wesentliche Risiken bestehen. Zu den Anpassungsmaßnahmen zählen insbesondere die Dämmung von Gebäuden und der Austausch von Fenstern für Wärme- und Kälteschutz, die Verschattung durch Jalousien und Rollläden sowie angemessene Vorrichtungen zur Versickerung und Aufnahme größerer Niederschlagsmengen. Die individuellen Erkenntnisse aus der Klimarisikoanalyse fließen zukünftig in die spezifischen Quartierssteckbriefe ein, die die Leitlinien für die Bewirtschaftung eines Quartiers darstellen.

## Umsetzung der TCFD-Empfehlungen bei Vonovia

Inhalte der Empfehlungen	Umsetzung bei Vonovia	Weitere Informationen
<b>Governance</b>		
Organisationsstruktur des Unternehmens im Hinblick auf klimabedingte Risiken und Chancen	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Der Gesamtvorstand trägt Verantwortung für Nachhaltigkeit und Klimaschutz sowie klimabezogene Risiken und Chancen.</li> <li>&gt; Das Nachhaltigkeitsgremium, bestehend aus Gesamtvorstand und Vertretern der zentralen Fachbereiche Nachhaltigkeit/Strategie, Controlling, Kommunikation, Investor Relations und Rechnungswesen, entscheidet über Strategie und Ziele und überwacht den Fortschritt.</li> <li>&gt; Der zentrale Bereich Nachhaltigkeit/Strategie im Ressort des CEO koordiniert und treibt die Entwicklung und Umsetzung relevanter Maßnahmen voran.</li> <li>&gt; Klimabezogene Risiken werden im Rahmen des unternehmensweiten Risikomanagementprozesses halbjährlich ermittelt und erhoben, der Prozess wird koordiniert durch Controlling; der Vorstand entscheidet final über die Risikobewertung.</li> <li>&gt; Die energetische Modernisierung im Bestand wird für Deutschland durch den CRO (Regionen und Portfoliomanagement), für Österreich durch CDO und für Schweden durch CEO von Victoriahem verantwortet.</li> <li>&gt; Die technische Umsetzung sowie der Einsatz neuer Technologien erfolgen durch den Value-add-Bereich.</li> <li>&gt; Nichtfinanzielle Steuerungsgröße innerhalb der Unternehmenssteuerung ist der Sustainability Performance Index (SPI). Er enthält die CO<sub>2</sub>-Intensität des Gebäudebestands in Deutschland sowie die Primärenergiebedarfsziele für Developmentprojekte.</li> </ul>	<p><b>Geschäftsbericht 2022:</b>  <b>Das Unternehmen</b>  <b>Unternehmensstruktur</b>  <b>Nachhaltigkeitsmanagement</b>  <b>bei Vonovia</b>  <b>Unternehmenssteuerung</b>  <b>Umweltbelange</b>  <b>Chancen und Risiken</b></p> <p><b>Nachhaltigkeitsbericht 2021:</b>  <b>Umwelt und Klima</b>  <b>Management von Chancen</b>  <b>und Risiken</b></p>
<b>Strategie</b>		
Gegenwärtige und potenzielle Auswirkungen klimabedingter Risiken und Chancen auf die Geschäftstätigkeit, die Strategie und die Finanzplanung	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Klimaschutz und CO<sub>2</sub>-Reduktion ist als ein wesentlicher Treiber für den langfristigen Geschäftserfolg elementarer Bestandteil der Unternehmensstrategie.</li> <li>&gt; Verbindlicher Klimapfad unter Berücksichtigung verschiedener Szenarien und in Zusammenarbeit mit Wissenschaft definiert.</li> <li>&gt; Umfassendes Modernisierungsprogramm zur Steigerung der Energieeffizienz sowie Einsatz von Quartierslösungen mit erneuerbaren Energien (fuel switch).</li> <li>&gt; Derzeit keine wesentlichen physischen Risiken festgestellt; transitorische Risiken u. a. über die Gesetzgebung in Deutschland (CO<sub>2</sub>-Bepreisung) und der Europäischen Union sowie durch mangelnde Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen und Aufbau erneuerbarer Energieerzeugung (Balance zwischen Investitionen und Umlagemöglichkeit bzw. Bezahlbarkeit für Mieter).</li> <li>&gt; Chancen insbesondere durch Optimierung im Quartierszusammenhang und eigene dezentrale Energieerzeugung zur Wärmeversorgung und Bereitstellung von Mieterstrom aus erneuerbaren Energiequellen, insb. über Photovoltaik.</li> </ul>	<p><b>Geschäftsbericht 2022:</b>  <b>Strategie</b>  <b>Nachhaltigkeitsmanagement</b>  <b>bei Vonovia</b>  <b>Umweltbelange</b>  <b>Risikobewertung unter</b>  <b>Nachhaltigkeitsaspekten</b></p> <p><b>Nachhaltigkeitsbericht 2021:</b>  <b>Umwelt und Klima</b>  <b>Neubau und Umbau</b></p>
<b>Risikomanagement</b>		
Prozesse zur Identifikation, Bewertung und zum Management klimabezogener Risiken	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Klimarisiken sind Teil des unternehmensweiten Risikomanagementprozesses; halbjährliche Bewertung aller Risiken durch Management.</li> <li>&gt; Physische Risiken werden unter Verwendung verschiedener IPCC-Szenarien in einem eigenen Tool bewertet. Wesentliche Risiken werden in der Weiterentwicklung der Quartiere und in der Planung der Developmentprojekte aufgegriffen und entsprechende Anpassungslösungen definiert und umgesetzt.</li> <li>&gt; Die Klimarisikoanalyse über das Klimarisikotool zeigt keine wesentlichen physischen Risiken für den Gebäudebestand der Vonovia.</li> </ul>	<p><b>Geschäftsbericht 2022:</b>  <b>Umweltbelange</b>  <b>Risikobewertung unter</b>  <b>Nachhaltigkeitsaspekten</b>  <b>Chancen und Risiken</b></p> <p><b>Nachhaltigkeitsbericht 2021:</b>  <b>Management von Chancen</b>  <b>und Risiken</b></p>
<b>Kennzahlen und Ziele</b>		
Kennzahlen und Ziele, die zur Bewertung und Steuerung relevanter klimabezogener Risiken und Chancen verwendet werden	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Umfassende CO<sub>2</sub>-Bilanz für Gebäudebestand und Geschäftsbetrieb gemäß GHG emission protocol und IW.2050</li> <li>&gt; CO<sub>2</sub>e im Portfolio (in Deutschland) 2022: 1.019.431 Tonnen (scopes 1, 2, 3*)</li> <li>&gt; Ausbau erneuerbarer Energien über PV: 533 Anlagen mit 19,3 MWp Nennleistung</li> </ul> <p>Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Nahezu klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045 (&lt; 5 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> Mietfläche)</li> <li>&gt; Reduktion der CO<sub>2</sub>-Intensität von aktuell 33,0 auf &lt;25 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> Mietfläche bis 2030 in Deutschland</li> <li>&gt; Installation von Photovoltaik-Anlagen mit Nennleistung von rund 280 MWp bis 2030</li> <li>&gt; Senkung des durchschnittlichen Primärenergiebedarfs im Neubau auf 27 kWh/m<sup>2</sup> bis 2025</li> </ul>	<p><b>Geschäftsbericht 2022:</b>  <b>Strategie</b>  <b>Unternehmenssteuerung</b>  <b>Umweltbelange</b></p> <p><b>Nachhaltigkeitsbericht 2021:</b>  <b>Umwelt und Klima</b>  <b>Nachhaltiges Bauen und</b>  <b>Entwickeln</b>  <b>Umweltkennzahlen</b></p>

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



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

Der zentrale Indikator für die Steuerung unserer Klima-Performance ist die **CO<sub>2</sub>-Intensität des Gebäudebestands**. Sie ist auch ein besonders wichtiger Bestandteil des Sustainability Performance Index (SPI) und damit der Unternehmenssteuerung. Im Berichtsjahr lag die CO<sub>2</sub>-Intensität für den Gebäudebestand in Deutschland bei **33,0 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>** (2021: 38,4 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>, exklusive Deutsche Wohnen). Da wir im Berichtsjahr die im Vorjahr angekündigte Umstellung bei der CO<sub>2</sub>-Bilanzierung der Fernwärme auf die sogenannte Carnot-Methode vorgenommen haben, sind die Werte nur eingeschränkt vergleichbar. Methodenbereinigt beträgt die Verringerung zum Vorjahreswert rund 10 % (CO<sub>2</sub>-Intensität

2021 bei Berücksichtigung der Carnot-Methode: 35,6 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>, exklusive Deutsche Wohnen). Die CO<sub>2</sub>-Intensität liegt damit bereits auf dem Niveau des Planwerts für das Jahr 2023. Dies ist neben den Modernisierungsmaßnahmen auch auf unser weiter verbessertes Monitoring zurückzuführen, in dessen Zuge zahlreiche Energieausweise aktualisiert und die spezifischen Emissionswerte eines großen Fernwärmeanbieters berücksichtigt wurden. Da wir damit bereits den ursprünglichen Planwert für 2023 von 33,0 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> erreicht haben, gefährden die aufgrund gestiegener Baukosten und des veränderten Zinsumfelds gesenkten Erwartungen zur Modernisierung im Jahr 2023 das Einhalten unseres Klimapfads nicht.

## Wesentlicher Leistungsindikator – SPI

Kategorie	Einheit	2021	2022	Ziel 2023
CO <sub>2</sub> -Intensität des Bestandsportfolios Vonovia SE (in Deutschland)*	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> Wohnfläche	38,4**	33,0	in etwa auf Vorjahresniveau***

\* Gesamter Bestand, basierend auf Endenergiebedarf aus Energieausweisen und bezogen auf Mietfläche, teilweise inkl. spezifischer CO<sub>2</sub>-Faktoren von Fernwärmeversorgern.

\*\* Exkl. Deutsche Wohnen.

\*\*\* CO<sub>2</sub>-Intensität in 12/2022 geringer als in Planung erwartet, daher Planwert 2023 in etwa auf Vorjahresniveau.

Zur Umsetzung des Vonovia Klimapfads haben wir drei Hebel identifiziert: die umfassende energetische Modernisierung, die Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien im Quartier sowie eine tiefgreifende Transformation des Energiesektors.

Die energetische Modernisierung zur Steigerung der Energieeffizienz ist ein Grundpfeiler unseres Klimapfads. Um den optimalen Modernisierungspfad für den Bestand zu ermitteln, wurde durch Vonovia das Dekarbonisierungstool (DKT) entwickelt, in dem sowohl ökologische als auch wirtschaftliche Zielvorgaben einbezogen werden. Das DKT zeigt auf, wie und in welchem Zeitrahmen die Quartiere jeweils modernisiert werden müssen, um das übergeordnete Konzernziel zu erreichen. Für alle Quartiere werden zukünftig differenzierte Lösungskonzepte ermittelt, die in der jeweiligen Planung der Quartiersentwicklung konkretisiert werden.

Im Berichtsjahr wurde dafür ein neuer End-to-End-Prozess zur effizienten Kooperation aller beteiligten Fachbereiche in der Quartiersentwicklung definiert. Die Quartiersberater nehmen hierbei die Schnittstellenfunktion zwischen den verschiedenen Stakeholdern ein, bündeln die Bedarfe und Informationen im Kontext der Quartiersentwicklung und sind das Bindeglied zwischen den internen Bereichen von Vonovia. Zukünftig können so die einzelnen Quartiere individuell betrachtet und damit passgenaue und wirtschaftlich sinnvolle Konzepte im Sinne eines Baukastenprinzips für skalierbare Lösungen mit dem Fokus auf die Kopplung der Sektoren Wärme, Strom und Mobilität erstellt werden. Wir

setzen dabei auf eine ganzheitliche Betrachtung des Quartiers, bei der sowohl die Modernisierung der Gebäudehülle (Dämmung von Fassaden, Kellerdecken und Dachböden sowie Austausch von Fenstern) als auch eine Umstellung der Energieversorgung hin zu klimafreundlichen Systemen im Zusammenhang betrachtet wird. Wir sind der Meinung, dass viele integrierte Lösungen hinsichtlich der Energieversorgung mit erneuerbaren Energien und CO<sub>2</sub>-Optimierung nur in größeren Siedlungszusammenhängen technisch und wirtschaftlich sinnvoll umgesetzt werden können.

Die Aktivitäten zur energetischen Modernisierung werden im Ressort des Chief Rental Officers (CRO) federführend durch das Portfoliomanagement koordiniert. In Zusammenarbeit mit den Regionen werden gezielt die zu modernisierenden Quartiere ausgewählt und der optimale Modernisierungsgrad für jedes Gebäude bestimmt. Die Freigabe der Investitionen für die Modernisierungsprogramme erfolgt durch den Gesamtvorstand.

Für zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen werden öffentliche Förderprogramme in Anspruch genommen, um die Kosten für unsere Mieter möglichst gering zu halten. Hierfür spielt insbesondere die Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude (BEG) eine entscheidende Rolle. Planungen im Immobilienbereich haben langfristig ausgerichtete Zeithorizonte und sind gerade im Quartierskontext komplex. Die mehrfach kurzfristig geänderten Förderbedingungen der BEG haben im Berichtsjahr unsere Planungen jedoch erschwert.

Für eine erfolgreiche Umsetzung unseres Klimapfads benötigen wir verlässliche Rahmenbedingungen und planbare Förderbedingungen. Die Aufnahme der Fernwärme in das CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetz erzeugt einerseits einen Anreiz zur Emissionsreduktion, stellt andererseits aber eine zusätzliche Belastung für zukünftige Investitionsmöglichkeiten dar.

Im Berichtsjahr konnte insgesamt eine **Sanierungsquote von 1,9 %** (exklusive Deutsche Wohnen) erreicht werden. Die Verringerung im Vergleich zum Vorjahr (2021: 2,3 %) ist dabei u. a. auf die neuen Förderbedingungen und die Umstellung der internen Steuerungslogik auf die Quartiersebene zurückzuführen, die eine komplexere und damit auch längere Planung erfordert. Im kommenden Jahr soll die Sanierungsquote aufgrund des schwierigen Zinsumfelds, gestiegener Baukosten sowie geringerer Förderung zwischen 0,3 % und 0,8 % liegen.

### Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2021	2022	Planwert 2023
Sanierungsquote (in Deutschland)*	%	2,3	1,9	0,3-0,8

\* Exkl. Deutsche Wohnen, Planwert 2023 inkl. Deutsche Wohnen.

Um die energetische Gebäudesanierung mittel- und langfristig noch kosteneffizienter zu machen, haben wir im Berichtsjahr die serielle Sanierung vorangetrieben. In Bochum wurde ein Projekt zur Sanierung von 24 Wohnungen nach dem Energiesprong-Prinzip abgeschlossen. Weitere Projekte zur seriellen Sanierung werden aktuell vorbereitet. Darüber hinaus verfolgt Vonovia den Ansatz der digitalen Fernüberwachung von Heizungsanlagen zur optimierten Betriebsführung und frühzeitigen Erkennung von Störungen.

Bei der Heizungsmodernisierung haben wir vor dem Hintergrund der aktuellen Situation auf den Energiemärkten begonnen, die Elektrifizierung der Wärmegewinnung zu beschleunigen. Daher haben wir im Berichtsjahr eine Wärmepumpeninitiative gestartet und nehmen damit eine Vorreiterrolle bei der Installation von Wärmepumpen in Mehrfamilienhäusern ein. Diese stellt einen zusätzlichen Baustein für die Umsetzung unseres Klimapfads dar. Ziel ist es dabei, die CO<sub>2</sub>-Intensität von Gebäuden mit bereits gutem Energieeffizienzstandard zusätzlich zu reduzieren und somit den Gasbedarf im Portfolio um bis zu 30 % zu senken. In einer ersten Pilotcharge werden dabei in Dortmund mono-energetische Systeme in 50 Heizverbänden mit über 100 Gebäuden eingebaut. Aufbauend auf den Erkenntnissen soll die Initiative im Jahr 2023 auf weitere Regionen ausgeweitet werden. Hierbei stoßen wir immer wieder auf Hindernisse, insbesondere durch Dauer und Kosten der Erweiterung von elektrischen Hausanschlüssen, die es auf Dauer politisch zu lösen gilt. Wir beteiligen uns am politischen Diskurs zum Wärmepumpenhochlauf und setzen uns für praktikable Lösungen ein.

Ein weiterer Baustein für die Umsetzung des Klimapfads ist die **Erhöhung der Energieerzeugung aus erneuerbaren Quellen**. Bereits 2021 hat Vonovia dazu ein langfristig angelegtes Programm zum Ausbau der Photovoltaik-Kapazitäten gestartet. Im Berichtsjahr war Vonovia im Besitz von **533 Photovoltaik-Anlagen mit einer installierten Leistung von 19,3 MWp**. Das Ziel von 24,4 MWp wurde aufgrund von Lieferschwierigkeiten und Verzögerungen bei den Netzbetreibern nicht erreicht.

Durch den Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen ist das Gesamtpotenzial gewachsen. Unser neues Ziel ist es, die zusätzliche pro Jahr installierte Leistung kontinuierlich zu steigern und bis 2030 eine installierte Leistung von rund 280 MWp zu erreichen (ggü. 18,0 MWp im Jahr 2021). Dabei liegt der Fokus seit 2022 ausschließlich auf Mieterstromanlagen, bei denen der erzeugte Strom direkt im Quartier genutzt wird – für die Versorgung unserer Mieter sowie für den Betrieb von Wärmepumpen. Die Installation ist daher auch eng mit der Wärmepumpeninitiative sowie mit dem Modernisierungsprogramm verzahnt.

Die gesamten Aktivitäten zu erneuerbaren Energien und Energievertrieb sind im Geschäftsbereich Value-add organisiert und werden von einer Generalbevollmächtigten geleitet, die direkt an den Chief Transformation Officer (CTO) von Vonovia berichtet. Um die Ziele zur PV-Leistung zu erreichen, investieren wir auch in eigene Kapazitäten für die Installation und schaffen insgesamt rund 100 neue Arbeitsplätze. Im Jahr 2023 soll die installierte Leistung auf rund 43 MWp mehr als verdoppelt werden. Langfristig wollen wir **bis 2050 alle geeigneten Dächer im deutschen Bestand mit Photovoltaik-Anlage bestücken**.

## Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2021	2022	Ziel 2023
Anzahl Photovoltaik-Anlagen*	Anzahl	510	533	
Installierte Leistung	MWp	18,0	19,3	43,3

\* Photovoltaik-Anlagen im Besitz von Vonovia zum Stichtag 31.12.

Das im Bereich Innovation & Business Building neu aufgebaute Team Energieinnovation unterstützt aktiv die Zielerreichung des Klimapfads durch die Analyse und Prüfung innovativer Technologien. Hierbei konnten bereits entlang des stringenten Innovationsprozesses neue Technologien gezielt gescoutet und unter Einbindung relevanter Stakeholder bis zur Bewertung der technischen Umsetzbarkeit sowie Wirtschaftlichkeit gesteuert werden. Im Fokus steht insbesondere die Prüfung von innovativen Erzeugungs- und Speicherlösungen im Rahmen der dezentralen Energieversorgung.

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

Ein weiterer Bestandteil unseres Klimapfads ist die Bereitstellung ausreichender Mengen an CO<sub>2</sub>-freier Fernwärme und Strom durch die Energiewirtschaft. Voraussetzung dafür ist, dass der Energiesektor die von der Politik gesetzten Ziele des Kohleausstiegs und der Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien an der Energie- bzw. Stromerzeugung umsetzt. Als wichtigen Schritt dorthin sehen wir den Vorschlag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) zur kommunalen Wärmeplanung. Diese kann langfristige Planungssicherheit hinsichtlich der Verfügbarkeit von Fernwärme in den Kommunen schaffen. Hierbei ist insbesondere eine integrierte Betrachtung von Wärme- und Stromerzeugung unter Berücksichtigung aller Akteure wichtig. Fernwärme ist immer dort ein wichtiger Hebel für uns, wo es wirtschaftlich möglich ist, weitere Bestände an ein Fernwärmenetz anzuschließen und gleichzeitig die Dekarbonisierung der Wärmeerzeugung konsequent vorangetrieben wird. Daher hat Vonovia sich im Berichtsjahr intensiv mit den Dekarbonisierungsstrategien der wichtigsten Fernwärmeanbieter auseinandergesetzt und daraus

Handlungsoptionen abgeleitet, die in die langfristige Quartiersstrategie einfließen.

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

In Schweden werden die Bestandsgebäude der Victoriahem nahezu vollständig mit Fernwärme versorgt, deren Erzeugung bereits heute einen sehr niedrigen CO<sub>2</sub>-Ausstoß verursacht. Der Weg zur Klimaneutralität wird daher auch überwiegend durch die weitere Dekarbonisierung der Wärmeversorgung sowie die stetige Verbesserung der Energieeffizienz bestimmt. So ist es das Ziel, bis 2030 den Energieverbrauch pro m<sup>2</sup> um 30% zu verringern im Vergleich zu 2015. Im Jahr 2022 ist Victoriahem zudem der „Allmännyttans klimatinitiativ“ des schwedischen Wohnungsverbands beigetreten, die ebenfalls das Ziel einer CO<sub>2</sub>-freien Energieversorgung bis 2030 hat.

### Nachhaltiger Neubau und Umbau

Mit den Neubauaktivitäten schafft Vonovia dringend benötigten neuen und bezahlbaren Wohnraum, insbesondere in Ballungsgebieten. Das unter der Marke BUWOG firmierende

Developmentgeschäft ist sowohl in der Entwicklung hochwertiger Wohnquartiere für den Eigenbestand (to hold) und für den Direktverkauf (to sell) in Deutschland und Österreich als auch in der Nachverdichtung und Gebäudeaufstockung im Rahmen der Entwicklung der Bestandsquartiere in Deutschland aktiv. Die Aktivitäten des BUWOG-Developmentgeschäfts in Deutschland und Österreich werden vom Chief Development Officer (CDO) verantwortet und die jeweiligen Developmentprojekte über den Vorstand freigegeben.

Bestimmt wird unser Handeln von einem ganzheitlichen Quartiersgedanken, durch den wir Planungskompetenzen und bauliche Maßnahmen im Sinne eines Developments bündeln. Dazu zählt auch der verstärkte Fokus auf Aufstockung und Nachverdichtung, um so zusätzlichen Wohnraum bei gleichzeitiger Minimierung von Flächenversiegelung zu schaffen. Erweitert wird unser Ansatz durch unsere BIM (Building Information Management)-Strategie, durch die wir Erkenntnisse zum gesamten Lebenszyklus unserer Quartiere gewinnen und daraus Maßnahmen ableiten können. Dies trägt einer langfristigen Nachhaltigkeitsorientierung Rechnung, bei der der Gesamtprozess von der Grundstücksfindung zur Schlüsselübergabe und schlussendlich zum

Rückbau betrachtet wird, um so den Einfluss eines Gebäudes auf seine Umwelt, Emissionen und den Ressourcenverbrauch zu reduzieren. Bei Neu- und Umbauprojekten achtet Vonovia intensiv auf eine optimierte energetische Gestaltung und den Einsatz erneuerbarer Energien. Dies erreichen wir u. a. durch die Verwendung der deutschen Effizienzhausstandards bzw. der Neubaukriterien des österreichischen „klimaaktiv Pakts“.

Als wichtigster nicht finanzieller Leistungsindikator im Development dient der **durchschnittliche Primärenergiebedarf der neugebauten Gebäude bezogen auf die Mietfläche**. Diese Kennzahl ist Teil des Nachhaltigkeits-Performance Index (SPI) sowie des Planungsprozesses und muss bei allen Vorstandsfreigaben von Neubau- und Developmentprojekten transparent gemacht werden. Im Jahr 2022 betrug der **durchschnittliche Primärenergiebedarf 37,7 kWh/m<sup>2</sup> und Jahr** und lag damit unter dem Niveau des Vorjahres und unter dem Ziel für das Jahr 2022, bei dem wir von einem gegenüber 2021 deutlich höheren Wert ausgegangen waren. Grund dafür ist insbesondere die frühere Fertigstellung eines im Verhältnis großen Projekts mit niedrigem Primärenergiebedarf. Für 2023 rechnen wir mit einem deutlich niedrigeren Primärenergiebedarf.

### Wesentlicher Leistungsindikator – SPI

Kategorie	Einheit	2021	2022	Ziel 2023
Durchschnittlicher Primärenergiebedarf Neubau*	kWh/m <sup>2</sup> p. a	38,6**	37,7	31,3

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

\*\* Exkl. Deutsche Wohnen.

Darüber hinaus ist im Berichtsjahr ressourcenschonendes und umweltbewusstes Bauen und insbesondere die Betrachtung des gesamten Lebenszyklus stärker in den Vordergrund gerückt. Im Rahmen unseres Dialogprozesses „Perspektiven zur Zukunft des Bauens“ haben wir gemeinsam mit Vertretern der Wissenschaft, Baustoffherstellern, Planern und Bauindustrie die erforderlichen Rahmenbedingungen für klimaneutrales Bauen diskutiert. Die Ergebnisse haben wir im November auf unserer Abschlusskonferenz vorgestellt und mit Vertretern der Politik diskutiert. Vonovia hat sich dabei zu einer stärkeren Berücksichtigung der Lebenszyklusbetrachtung und zum verstärkten Einsatz nachhaltiger und aus nachwachsenden Rohstoffen hergestellten Baustoffe verpflichtet. Ebenso soll die Steigerung der Kreislauffähigkeit der Konstruktionen und Bauprodukte sowie die stärkere Kooperation mit unseren Lieferanten zukünftig eine größere Bedeutung haben.

Im Jahr 2023 werden wir diese Ziele in konkrete Maßnahmen überführen und unsere Prozesse dahingehend weiterentwickeln. Der Dialogprozess zeigt dabei auf, dass insbesondere die Politik die Rahmenbedingungen anpassen muss und fordert u. a. die Harmonisierung und Vereinfachung der Regularien, die Beschleunigung der Zulassungsverfahren für nachhaltige Materialien, höhere Fördersätze für die Verwendung von nachhaltigen Baustoffen, die Stärkung zentraler Sammel- und Rücknahmesysteme sowie verpflichtende Rückbaukonzepte für Neubauten.

Wir legen großen Wert auf die Gestaltung des Wohnumfelds und die Erhaltung von Biodiversität. Zahlreiche Objekte sind mit Grünflächen versehen, die auf Erdgeschossesebene, Dach- oder Fassadenflächen als natürlicher Lebensraum für Flora und Fauna dienen. Neben optischen Effekten bieten die Begrünungen auch praktischen Mehrwert, indem sie z. B. den Ablauf von Regenwasser in die teils überlastete städtische Kanalisation verzögern und einen erheblichen Beitrag zum Mikroklima, insbesondere zur Vermeidung von Wärmeinseleffekten in dicht bebauten Gebieten, leisten. Zudem

wird auch in der Bauphase auf Ressourcenschonung und Umweltschutz geachtet.

## Sozialbelange

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

### Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur

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

Daher rückt das Quartier, das direkte Lebensumfeld der Menschen, zunehmend in den Fokus der Immobilienwirtschaft. Lebensqualität wird vermehrt mit der Quartiersebene verknüpft. Die Menschen wollen sich in ihrer Umgebung wohlfühlen und mit ihrem Wohnort identifizieren. Hinzu kommt, dass die Quartiersperspektive der Startpunkt für vernetzte ökologische und soziale Maßnahmen ist.

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

Der **quartiersbezogene, ganzheitliche Blick auf das Portfolio** erweitert unsere Maßnahmenpalette für die Gestaltung

unseres Bestands um vernetzte Ansätze und neue technische Möglichkeiten und hilft uns somit, sozial und ökologisch zukunftsfähige Orte des Zusammenlebens zu entwickeln. Der Quartiersansatz entfaltet insbesondere durch die dort möglichen Synergieeffekte sein Potenzial. Unsere Quartiersentwicklungen werden dabei an klaren Klimaschutzvorgaben ausgerichtet. Durch innovative Konzepte bieten sie eine gute Plattform, um den Herausforderungen des Klimawandels entgegenzuwirken und die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren. Unsere Wohnumfelder und Grünflächen gestalten wir so, dass sie Teilhabe und urbanes Zusammenleben stärken und auch unter ökologischen Gesichtspunkten zukunftsfähig und resilient sind.

Ökologische und soziale Aspekte ergänzen sich im Quartiersansatz. Vonovia betrachtet daher beide Ebenen gleichermaßen und setzt sich für das soziale Miteinander vor Ort ein. Maßnahmen zur Stärkung des Zusammenlebens werden erst durch die Quartiersausrichtung steuerbar und wirkungsvoll. Dabei werden Städte und Kommunen, lokale Akteure und auch unsere Mieter eingebunden, um gemeinschaftliche Lösungen für das Quartier zu erarbeiten. Hierzu werden unterschiedliche Partizipationsverfahren, Instrumente und Kooperationen genutzt, z. B. die Bereitstellung von Räumlichkeiten, Etablierung von Serviceangeboten, Quartierstreffs und Kindertagesstätten mit gemeinwohlorientierten Kooperationspartnern.

Das Investitionsprogramm für Quartiersentwicklungen ist der Ort der operativen Umsetzung des Quartiersgedankens bei Vonovia. 2022 befanden sich **deutschlandweit 18 Quartiersentwicklungen mit ca. 9.600 Wohneinheiten** in diesem auf mehrere Jahre ausgelegten Programmansatz. Er wird im Rahmen der Integration auch auf die Bestände von Deutsche Wohnen erweitert und fortentwickelt.

Das eingetrübte Investitionsklima im Berichtsjahr führte jedoch dazu, dass wir den Start neuer Quartiersentwicklungen an die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen anpassen mussten. Die im Berichtsjahr seitens der Öffentlichen Hand häufig veränderten Förderbedingungen – z. B. für Anforderungen an Energiestandards bei Neubauten und der plötzliche Wegfall von Förderkulissen – erschweren die notwendigerweise langfristig ausgerichtete und komplexe Planung von Quartiersentwicklungen immens. Dabei sind wir gerade hier auf verlässliche Fördersysteme angewiesen. Wir versuchen dennoch, die Planungen weiterer mehrjährig ausgerichteter Quartiersentwicklungen voranzutreiben und halten unbeirrt an unserem langfristigen Ziel fest, perspektivisch alle Urban Quarters des Portfolios im Rahmen von Quartiersentwicklungen zu optimieren.

## Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2021	2022	Planwert 2023
Investitionsvolumen für Quartiersentwicklung in Deutschland (im Geschäftsjahr)*	Mio. €	61,6	78,5	62,8

\* Exkl. Deutsche Wohnen, Planwert 2023 inkl. Deutsche Wohnen.

Die für das Geschäftsjahr 2022 geplanten Investitionen für Quartiersentwicklungen in Deutschland in Höhe von 117,8 Mio. € konnten daher nicht vollständig eingesetzt werden. Auch für 2023 rechnen wir mit einem reduzierten Investitionsvolumen. Wir bereiten dennoch weitere Quartiere planungstechnisch so weit vor, dass wir diese direkt in die Umsetzung bringen können, sobald das Investitionsumfeld dies ermöglicht. Wir wollen die damit verbundene Übergangsphase nutzen, um die internen Strukturen und Prozesse – im Sinne von Standardisierung, Innovationen, Lernen und Vernetzung – zu verbessern und aus der Krise gestärkt hervorgehen zu können.

Quartiersentwicklung ist komplexe Teamarbeit und erfordert umfangreiche und zukunftsweisende Kompetenzen aller Mitarbeitenden für die erfolgreiche Umsetzung vor Ort. Vonovia verfolgt hierbei den Ansatz, zentral Unterstützungsleistungen für die Entscheider und Umsetzer vor Ort anzubieten und den Best-Practice-Transfer sicherzustellen. Über das interne Weiterbildungs- und Vernetzungsformat Quartiersakademie bildet Vonovia Mitarbeitende zu Experten in der Quartiersentwicklung aus. Neben der Vermittlung innovativer Konzepte und eines Grundwissens zur Entwicklung und Bewirtschaftung der Quartiere von morgen steht die Ausbildung spezifischer Kompetenzen im Fokus der Quartiersakademie. Gleichzeitig wird ein systematischer Erfahrungsaustausch zu quartiersbezogenen Themen unter den Teilnehmenden ermöglicht. Dieser wird unterstützt durch ein konzernweit nutzbares, online-gestütztes Knowledge-Management-System, den Vonovia Guide.

Um die Forschung rund um das Thema Quartiersentwicklung und Wohnen im Quartier weiter voranzutreiben, unterhält Vonovia eine Stiftungsprofessur – übernommen von Prof. Dr. Jan Üblacker an der EBZ Business School in Bochum.

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

Die Beteiligungs- und Partizipationsformate werden ebenfalls von den Regionen verantwortet und gesteuert – genau

wie das gesellschaftliche Engagement. Dieses wird durch zentral gesteuerte Förderansätze über die Unternehmenskommunikation ergänzt und qualitativ abgesichert.

### Wohnen zu fairen Preisen

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

Diese bereits bestehende hohe Nachfrage wird durch den aus dem Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine resultierenden Zustrom an Geflüchteten weiter verstärkt. Die stark steigende Nachfrage trifft auf ein gleichzeitig ungünstiger werdendes Investitionsumfeld, das sich aus steigenden Bau- und Grundstückskosten, sinkender Förderung, fehlenden Fachkräften sowie überproportional gestiegenen Zinsen ergibt.

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

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

Indem wir unser Kerngeschäft – durch Vermietung und Development – weiter ausbauen, leisten wir einen wichtigen Beitrag zur Entspannung der aktuellen Situation auf den



Wohnungsmärkten. Bei unseren Mietpreisen orientieren wir uns an den ortsüblichen Mieten und – sofern vorhanden – an qualifizierten Mietspiegeln. Wir befürworten regulierende Eingriffe auf den Wohnungsmärkten, da sie aus unserer Sicht das soziale Gleichgewicht stützen und so für ein stabiles Geschäftsumfeld sorgen. Bei der Vermietung richten wir uns immer nach den geltenden länderspezifischen Gesetzgebungen.

Bei der Umlage von Modernisierungskosten haben wir einerseits stets im Blick, die Belastungen für unsere Mieter sozial verträglich zu gestalten und bieten – im Rahmen unseres Sozialmanagements – individuelle Lösungen an. Andererseits gilt es, angemessene Zielabwägungen zugunsten weiterer Klimaschutzmaßnahmen zu treffen. Im Berichtsjahr 2022 betrug die **durchschnittliche Umlage der Modernisierungskosten 1,20 €/m<sup>2</sup>**.

Durch den Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen ist der konzernweite Portfoliobestand von Vonovia insbesondere in Berlin stark gewachsen. Gleichzeitig zeigt sich die Wohnsituation gerade dort äußerst angespannt. Als verantwortungsbewusste Partner haben Vonovia und Deutsche Wohnen bereits 2021 gemeinsam Zeichen gesetzt, dass wir an der Situation – und im Verhältnis zwischen Politik, Gesellschaft und Wohnungsunternehmen – in Berlin etwas ändern wollen.

Im Rahmen des 2021 mit dem Berliner Senat vereinbarten „Zukunfts- und Sozialpakts Wohnen“ haben wir drei freiwillige Zusagen gegeben: die kommunalen Wohnungsbestände zu stärken, mehr neue Wohnungen zu bauen und Steigerungen bei den Bestandsmieten zu begrenzen. Im Juni 2022 hat Vonovia – als eines von nur zwei privaten Wohnungsunternehmen – das „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin“ unterzeichnet, das damit die bisherige Vereinbarung ablöst und mindestens bis 2027 gilt. Das Bündnis schafft nun eine neue, deutlich über die alte Vereinbarung hinausgehende Grundlage für die Zusagen an die Berliner Mieterinnen und Mieter.

Deutsche Wohnen hat darüber hinaus mit dem sogenannten „Mietersprechen“ eine eigene Regelung, die noch bis Mitte 2024 für deren Bestand Gültigkeit hat und parallel zum Berliner Bündnis fortbesteht. Grundsätzlich gilt aber immer die für unsere Mieter günstigere Vereinbarung.

### Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2021	2022
Durchschnittliche Miete	€/m <sup>2</sup>	7,33	7,49

Auch in weiteren Städten und Gemeinden bieten wir geförderten – in Deutschland sind derzeit rund 41.000 unserer Wohnungen preisgebunden – sowie frei finanzierten Wohn-

raum für Menschen mit niedrigen Einkommen und reagieren mit bedarfsgerechten Angeboten auf die ortsspezifischen Herausforderungen. Diese können unterschiedliche Schwerpunkte haben: In Frankfurt am Main adressieren wir u. a. das Thema Wohnungslosigkeit, in Köln steht eine Neubauoffensive im Fokus und in Dresden geht es um die Stärkung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft sowie um die gemeinsame Entwicklung von Quartieren und einer abgestimmten Klimastrategie.

Grundgedanke aller Vereinbarungen ist es, dass Vonovia partnerschaftlich mit Politik und Gesellschaft an den kommunalen Herausforderungen arbeiten möchte und wir in unseren Planungen die spezifischen gesellschaftlichen und sozialen Herausforderungen in den Städten berücksichtigen.

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

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

Ebenfalls weiterhin Gültigkeit haben unser besonderer Bestandsschutz für Menschen über 70 Jahre, der auch – ab Januar 2023 – auf den Bestand von Deutsche Wohnen ausgedehnt wurde oder auch die aktive Begleitung von Menschen, die durch die Corona-Pandemie in Zahlungsschwierigkeiten geraten sind.

Aufgrund der stark gestiegenen Energiekosten haben viele Mieter Sorge vor hohen Heiz- und Nebenkostennachforderungen. Wie in der Corona-Pandemie gilt auch hier das Versprechen, dass niemand, der aktiv an einer Lösungsfindung mitwirkt, aufgrund nicht leistbarer Energiekosten aus seiner Wohnung ausziehen muss. Hierzu haben wir ein umfangreiches Maßnahmenpaket entwickelt, um den gestiegenen Kosten durch Energiekrise und Inflation entgegenzuwirken. Dazu gehören u. a. die Reduktion der Heiztemperatur in unseren Beständen, um Energie zu sparen, Energiespartipps, Hilfestellungen bei der Beanspruchung

staatlicher Leistungen oder auch individuelle Lösungen, wenn Energiekosten nicht aufgewendet werden können.

Das Jahr 2022 stand vorrangig unter dem Eindruck des Leids in der Ukraine. Hier war – wie schon bei der Fluchtbewegung 2015 in vergleichbarer Situation – schnelle und pragmatische Hilfe gefragt. Insbesondere in den Ballungszentren Berlin und Dresden haben Mitarbeitende des Unternehmens auf verschiedenen Ebenen unterstützt – sei es bei der Bereitstellung von Wohnraum, aber auch durch Möbelspenden, freiwilliges Engagement oder Spenden an Hilfsorganisationen. Deutsche Wohnen – mit ihrem Fokus auf Berlin – hat unter dem Hashtag #Wirhelfen zahlreiche dieser und weiterer Aktionen durchgeführt.

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

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

## Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel

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

Wir passen unsere Angebote auch diesen sich ändernden Wohnanforderungen an. Dabei möchten wir erreichen, dass unsere Mieter möglichst lange sicher, gesund und selbstbestimmt in ihren Wohnungen leben können. Sollten irgendwann die räumlichen Gegebenheiten ein eigenständiges Leben nicht mehr ermöglichen, ist es wichtig, dass weiterführende niedrigschwellige Pflegeangebote zur Verfügung stehen.

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

Grundsätzlich verfolgen wir daher das Ziel, jedes Jahr in rund 30 % der neu vermieteten Wohnungen Modernisierungen vorzunehmen, die den Ansprüchen einer älter werdenden Gesellschaft gerecht werden. Dazu prüfen wir Bestandsgebäude auf ihre Potenziale zum Barriereabbau. 2022 konnten rund 10.100 Wohnungen barrierearm (teil-)modernisiert werden. Aufgrund der eingeschränkten Investitionsmöglichkeiten können wir für das Jahr 2023 nur von einem Anteil barrierearm (teil-)modernisierter Wohnungen von rund zehn Prozent der Neuvermietungen ausgehen. Wir planen aber, diesen Anteil baldmöglichst wieder auf das angestammte Niveau zurückzuführen. Ab 2023 hat sich Deutsche Wohnen mit ihren Beständen dem Programm zur barrierearmen (Teil-)Modernisierung angeschlossen.

## Wesentlicher Leistungsindikator – SPI

Kategorie	Einheit	2021	2022	Ziel 2023
Anteil barrierearm (teil-)modernisierter Wohnungen an Neuvermietungen (in Deutschland)*	%	30,0	32,4	rund 10

\* Beinhaltet sowohl Maßnahmen bei Mieterwechsel als auch Modernisierungen auf Mieterwunsch; Anzahl Neuvermietungen nach Like-for-like-Betrachtung ohne neu errichteten Wohnraum. Exkl. Deutsche Wohnen, Ziel 2023 inkl. Deutsche Wohnen.

Das für Vonovia neue, separat berichtete, Segment Pflege setzt sich aus den Geschäftssegmenten Pflegebetriebe und Pflegeimmobilien von Deutsche Wohnen zusammen. In

diesem Segment haben wir zum 31. Dezember 2022 insgesamt 3.798 Mitarbeitende im Pflegedienst oder in der Einrichtungsleitung beschäftigt. Das operative Pflege-

geschäft läuft auf einer eigenständigen System- und Prozesslandschaft. Unter den Marken KATHARINENHOF und PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG werden 39 Senioren- und Pflegeeinrichtungen bewirtschaftet, von denen sich 38 im Eigentum von Deutsche Wohnen befinden. Hinzu kommen 33 Pflegeimmobilien, die von anderen Trägern bewirtschaftet werden.

Die Einrichtungen bieten vollstationäre Pflege mit dem Ziel, eine aktive Lebensweise und die Eigenständigkeit der Bewohner im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Das Nachfrageumfeld war im Geschäftsjahr weiterhin auf hohem Niveau stabil. Daneben werden im Rahmen des Betreuten Wohnens zusätzlich seniorengerechte Dienstleistungen angeboten. Mit dem Segment Pflege leistet Deutsche Wohnen einen wesentlichen Beitrag zum demografischen Wandel.

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

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

### Kundenzufriedenheit und Servicequalität

Die **Zufriedenheit der Kunden bestimmt den Erfolg** eines Unternehmens maßgeblich. Für uns ist sie vor allem damit verbunden, ob sich unsere Mieter in ihren Wohnungen und ihrem Quartier wohl- und von uns als ihrem Vermieter fair behandelt fühlen. Dabei spielen die Qualität der Kundenbetreuung und der Serviceleistungen eine zentrale Rolle. Unsere Erfahrung zeigt, dass vor allem Erreichbarkeit, Schnelligkeit und Transparenz im Service für Kunden ausschlaggebend sind, um Zufriedenheit zu erreichen.

Unser zentraler, mehrsprachig aufgestellter Kundenservice fungiert als primärer Ansprechpartner, während sich unsere

Objektbetreuer und Handwerker um die Anliegen unserer Mieter vor Ort kümmern. So stellen wir einen schnellen und zuverlässigen Service sicher. Wir betreiben eigene Kundenservicecenter in Essen und Dresden und seit Januar 2023 auch in Berlin. Damit tragen wir dem Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen – und dem damit verbundenen Zuwachs an Kunden – Rechnung. Ziel ist es, dasselbe Qualitätsniveau für das gesamte Portfolio in Deutschland gewährleisten zu können.

Um die Flexibilität und Schnelligkeit weiter zu erhöhen, treiben wir die **Digitalisierung unserer Servicefunktionen** voran. Wichtigster Kanal hierfür ist die Mieter-App, die bereits über eine halbe Million Downloads aufweisen kann und von rund 145.000 Usern aktiv genutzt wird. Die 2021 neu implementierten Funktionen in der App, der digitale Mietvertrag und die Wohnungssuche, wurden gut angenommen. 2022 kam die Funktionalität um die Bereitstellung fernauslesbarer Verbrauchsdaten dazu. So können wir eine vollständige Customer Journey in der Mieter-App abbilden: von der Wohnungssuche und der Vereinbarung von Besichtigungsterminen über die digitale Vertragsgestaltung bis zur Nebenkostenabrechnung und allen weiteren Bestandskundenthemen. Die Kunden-App hat damit das – bislang parallel laufende – Kundenportal abgelöst. Dieses wurde zu Beginn des 4. Quartals 2022 abgeschaltet.

Die Kundenzufriedenheit wird über eine quartalsweise Kundenbefragung erhoben und drückt sich im Customer Satisfaction Index (CSI), dem Kundenzufriedenheitsindex, aus. Sie fließt als unmittelbare nichtfinanzielle Steuerungsgröße und Bestandteil des SPI in die Vorstandsvergütung ein. Im Jahresvergleich konnten wir erneut ein **Allzeithoch im CSI** für Vonovia erreichen und damit das bislang beste Ergebnis vom Vorjahr noch einmal übertreffen. Ziel ist es, diese positive Entwicklung dauerhaft zu festigen. Auch die BUWOG in Österreich sowie Victoriahem in Schweden setzen auf regelmäßige Kundenzufriedenheitsbefragungen.

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

### Wesentlicher Leistungsindikator – SPI

Kategorie	Einheit	2021	2022	Ziel 2023
Steigerung der Kundenzufriedenheit (Customer Satisfaction Index (CSI) in Deutschland)*	%	+4,5	+1,3	auf Vorjahresniveau

\* Customer Satisfaction Index (CSI) im Glossar, exkl. Deutsche Wohnen, Ziel 2023 inkl. Deutsche Wohnen.

Im Geschäftsjahr 2022 hat Deutsche Wohnen weiterhin ihre etablierte jährliche Mieterbefragung durchgeführt. Diese setzt sich aus unterschiedlichen Parametern zusammen und fragt nach der Zufriedenheit mit der Wohnsituation der

Kunden von Deutsche Wohnen sowie nach der Zufriedenheit von Deutsche Wohnen als Vermieterin. Sie ist nicht mit dem CSI von Vonovia vergleichbar. Die Zufriedenheit von Deutsche Wohnen als Unternehmen stieg im Jahresver-

gleich um fast drei Prozentpunkte 2022: 83,4 %; 2021: 80,7 %). Der Wert für die Zufriedenheit mit der Wohnung blieb auf konstant hohem Niveau und verbesserte sich leicht auf 87,2 % (2021: 86,6 %). Für 2023 ist erstmals eine konsolidierte Erhebung über den CSI geplant.

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

## Arbeitnehmerbelange

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

### Attraktivität als Arbeitgeberin

Vonovia setzt mit Fokus auf den gewerblichen Bereich auf eine Insourcing-Strategie, d. h. zentrale Aufgaben entlang der Wertschöpfungskette – von Hausmeistertätigkeiten über die Grünflächenpflege bis zur Durchführung von Modernisierungsleistungen – werden größtenteils von eigenen Beschäftigten des Unternehmens übernommen. Aufgrund der damit verbundenen Unabhängigkeit vom Markt, können wir Synergien schöpfen, ein gleichbleibend hohes Niveau anbieten sowie Risiken in Bezug auf die Verfügbarkeit von Fachkräften, z. B. Handwerksdienstleistungen, reduzieren.

Entsprechend haben wir unsere Personalstrategie im Berichtsjahr mit Fokus auf die **drei zentralen Hebel – Recruiting, Aus-/Weiterbildung sowie Bindung bestehender Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter** – konsequent weiterentwickelt.

Im Recruiting setzen wir auf ein Maßnahmenbündel, das sich aus der Weiterentwicklung des Bewerbungs- und Einstellungsprozesses, der Anwerbung von Fachkräften aus dem Ausland sowie einem optimierten Ausbildungskonzept und gezielter Weiterqualifizierung technischer Fach- und Hilfskräfte zusammensetzt.

Auch die eigene Ausbildung spielt für den künftigen Personalbedarf eine wichtige Rolle. Daher wollen wir die Ausbildungszahlen auf einem hohen Niveau halten bzw. weiter erhöhen. 2022 konnten wir die Zahl der Auszubildenden – von 561 im Jahr 2021 auf 617 Auszubildende – erneut steigern und einen neuen Höchstwert für Vonovia erreichen. Auf-

grund der Integration von Deutsche Wohnen ist der Standort Berlin auch für die Ausbildung in seiner Bedeutung gestiegen. Daher soll hier ein neues Ausbildungszentrum für die handwerkliche Ausbildung entstehen, welches zum Ausbildungsstart im Jahr 2023 seinen Betrieb aufnehmen soll. In Österreich haben wir die Lehrlingsausbildung 2021 neu implementiert. So werden im Berichtsjahr derzeit fünf Lehrlinge durch ihre Ausbildung begleitet, wovon vier bereits ihr drittes Lehrjahr erreicht haben. Ergänzend ist auch ein Trainee-Programm bei der BUWOG angelaufen. Bei unserer schwedischen Unternehmenstochter wird insbesondere auf lokale Recruiting- und gezielte Outreach-Maßnahmen, z. B. in Schulen und im Quartier, gesetzt, wobei im Berichtsjahr rund 800 junge Menschen (davon 60 direkt bei Victoriahem) in ein Arbeitsverhältnis vermittelt werden konnten.

Flankiert werden unsere Recruiting-Maßnahmen durch gezielte Stellenanzeigen und Image-Kampagnen, die über verschiedene Medienkanäle wie Rundfunk oder Social Media geschaltet wurden. Hierzu zählt u. a. unser 2021 etabliertes Format „Hand aufs Werk“, das im aktuellen Berichtsjahr ausgeweitet wurde.

Unsere ebenfalls im Jahr 2021 aufgenommene Initiative zur Anwerbung von Fachkräften aus den Bereichen Elektroinstallation sowie Gartenlandschaftsbau aus Kolumbien in Zusammenarbeit mit der Bundesagentur für Arbeit mündete im Herbst 2022 in eine künftige Beschäftigung der neuen Fachkräfte an mehreren Vonovia Standorten. Ein zweiter Durchlauf der Initiative wurde indessen in Kolumbien angestoßen. Das Anwerbeverfahren stellt einen weiteren Baustein unserer Recruiting-Strategie dar, den wir in Zukunft weiter ausbauen möchten.

Neben der Rekrutierung neuer Fachkräfte sowie der Ausbildung ist das Halten und Binden der bestehenden Belegschaft der dritte wesentliche Hebel unserer Personalstrategie. Vonovia hat dabei den Anspruch, sich stetig von innen heraus zu verbessern und die mitgebrachten Potenziale wie Talente unserer Beschäftigten individuell zu fördern. In unserer Vonovia Akademie bauen wir Kompetenzen und Wissen unserer Mitarbeitenden noch gezielter mit Blick auf spezifische Rollen, Funktionen und Bedarfe in der Belegschaft auf und haben das Angebot zusätzlich um neue Trainingsprogramme, kuratierte Lerninhalte und Leitfäden erweitert. On-Demand- und E-Learning-Angebote wie beispielsweise digitale Schulungen für Führungskräfte und Mitarbeitende zu den Themen Selbstmanagement und Storytelling sowie Führungsthemen sollen die Weiterbildung und Qualifizierung bei Vonovia künftig insgesamt agiler und personalisierter gestalten.

In Zeiten deutlich gestiegener Preise für Gas, Strom und allgemeine Lebenshaltungskosten möchte Vonovia mittels einer über 24 Monate ausgezahlten Inflationsausgleichs-

prämie von insgesamt bis zu 3.000 Euro sowie einer einkommensabhängigen Entgelterhöhung zum einen die guten Leistungen der Mitarbeitenden würdigen und gleichsam die eigene Wettbewerbsfähigkeit als Arbeitgeber sichern. Die Leistungen gelten für den Großteil der Belegschaft von Vonovia in Deutschland sowie von Deutsche Wohnen und wurden in konstruktiven Beratungen gemeinsam mit den Mitbestimmungsgremien vereinbart. Den Fokus haben wir dabei auf Einkommensgruppen gelegt, die besonders stark von den steigenden Preisen betroffen sind. Diese können durch die kombinierten Regelungen mit einer deutlichen Steigerung der Gehälter für das Kalenderjahr 2023 rechnen.

Während die Pandemie auch im aktuellen Geschäftsjahr das Arbeitsleben und die Arbeitsorganisation bei Vonovia weitgehend bestimmt hat, haben sich die seit 2021 fortlaufend etablierten Modelle des hybriden Arbeitens sowie unsere Transformationsschritte hin zu flexiblen und digitalisierten Arbeitsprozessen im aktuellen Geschäftsjahr weiterhin bewährt. Dementsprechend haben die zwischen Konzernleitung und Betriebsrat bereits 2019 ausgehandelte

Betriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten sowie entsprechende Vereinbarungen für die österreichischen Kolleginnen und Kollegen bei der BUWOG weiter Bestand.

Die HR-Prozesse des Unternehmens unterstützen diese Flexibilität durch den sukzessiven Ausbau und die Weiterentwicklung von digitalen Prozessen bei Vonovia. So erleichtert eine Vielzahl gebündelter Funktionen wie die Krankmeldung per App oder die digitale Zeiterfassung bereits für zahlreiche Unternehmensbereiche das ortsungebundene Arbeiten unserer Mitarbeitenden.

Zum 31. Dezember 2022 waren **15.915 Mitarbeiter** (31. Dezember 2021: 15.871) und 926 (31. Dezember 2021: 857) Auszubildende bei Vonovia beschäftigt. Davon sind 3.798 Mitarbeiter und 309 Auszubildende dem Segment Pflege und 54 Mitarbeiter SYNVIA zuzuordnen. Dieses ist in der folgenden tabellarischen Darstellung nicht umfasst. Weitere Informationen zum Segment Pflege finden sich im Abschnitt [→ Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel](#).

## Mitarbeiterkennzahlen\*

Kategorie	Einheit	2021	2022
Mitarbeiter gesamt	Anzahl	12.088	12.063
davon Frauen	Anzahl	3.414	3.404
davon unbefristet	Anzahl	11.137	11.180
Nationalitäten**	Anzahl	74	84
Durchschnittliches Alter gesamt	Jahre	42,8	43,3
Menschen mit Behinderung**	Anzahl	344	346
Auszubildende gesamt**	Anzahl	561	617
davon kaufmännisch	Anzahl	185	215
davon handwerklich-technisch	Anzahl	376	402
Ausbildungsquote**	%	4,6	5,1

\* Gesamtzahl der Mitarbeiter nach Köpfen, inkl. Deutsche Wohnen (ohne Segment Pflege und SYNVIA; 2021 inkl. SYNVIA). Das Segment Pflege umfasst weitere 3.798 Beschäftigte und 309 Auszubildende - 54 Beschäftigte entfallen auf SYNVIA.

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

Im Berichtsjahr 2022 wurden die Prozesse und Systeme von Deutsche Wohnen auf die Plattform der Vonovia integriert. Auf beiden Unternehmensseiten wurden im Rahmen der Integrations-Kampagne „ZusammenWachsen“ verschiedenartige Teambuilding-Maßnahmen umgesetzt, um die beiden Unternehmenskulturen und die Beschäftigten beider Belegschaften unter einem Konzerndach zusammenzuführen. Prozessbegleitend hat Deutsche Wohnen ihren Mitarbeitenden Weiterbildungsmaßnahmen, z. B. zum Umgang mit Veränderungen in Organisationen und Transformationsprozessen, angeboten, um gezielt den Integrationsprozess zu unterstützen.

Vonovia bekennt sich in allen Bereichen zu den Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO), insbesondere zu den Vereinigungsfreiheiten und -rechten. Alle Mitarbeitenden bei Vonovia in Deutschland und Österreich sowie seit Juli 2022 auch bei Deutsche Wohnen werden von Betriebsräten vertreten.

Die **Zufriedenheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter** ist für uns ein zentrales Anliegen und daher entscheidender Indikator, um unsere Attraktivität als Arbeitgeberin bewerten zu können. Die Veränderung des Mitarbeiterzufriedenheitswerts bildet seit dem letzten Berichtsjahr einen Bestandteil der wesentlichen nichtfinanziellen Steuerungskennzahl des Konzerns - des SPI - und gibt regelmäßig Auskunft über den Grad der Attraktivität von Vonovia als

Arbeitgeberin. Nach unserer umfassenden Befragung im letzten Berichtsjahr haben wir unserer Belegschaft im Rahmen einer konzernweiten Zwischenerhebung auch in

diesem Jahr die Möglichkeit gegeben, Vonovia als Arbeitgeberin zu bewerten.

### Wesentlicher Leistungsindikator – SPI

Kategorie	Einheit	2021	2022	Ziel 2023
Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit*	Prozentpunkte	+5,0**	-8,0	über Vorjahresniveau

\* Exkl. Deutsche Wohnen, Ziel 2023 inkl. Deutsche Wohnen.  
 \*\* In Bezug zur Befragung 2019 (der Zeitvergleich umfasst Deutschland und Österreich, Schweden hat 2019 nicht teilgenommen).

Ungleich der Vorjahre haben die Mitarbeitenden im aktuellen Jahr eine übergreifende Frage erhalten, mittels der sie ihre allgemeine Zufriedenheit mit ihrem Arbeitsplatz insgesamt bewerten und an uns zurückmelden konnten. Im Ergebnis muss Vonovia hier erstmals einen Rückgang der Vorjahressteigerung um 8 Prozentpunkte verzeichnen. Daher wollen wir gemeinsam mit konstruktiven Maßnahmen zu einer Rückkehr zum Vorjahresniveau beitragen. An diesem Ziel halten wir unvermindert fest. Bis 2021 hat Deutsche Wohnen Befragungen zur Messung der Mitarbeitendenzufriedenheit im eigenen Konzernverbund durchgeführt. Aufgrund des laufenden Integrationsprojekts wurde die Befragung im aktuellen Geschäftsjahr ausgesetzt. Nach erfolgter Integration wird die unternehmensweite Mitarbeitendenzufriedenheit wieder – mit Einbezug der Kolleginnen und Kollegen von Deutsche Wohnen – gemessen.

In Österreich stieg der sogenannte Trust Index um 15 Prozentpunkte im Vergleich zur Befragung im Jahr 2019. Dies führte zu einer erfolgreichen Zertifizierung im Jahr 2021. Mit der zusätzlichen erstmaligen Teilnahme am „Cultural Audit“ im Jahr 2022 zählt die BUWOG nun offiziell zu den 40 besten Arbeitgebern Österreichs.

### Vielfalt und Chancengerechtigkeit

So vielfältig und international wie unsere Mieterschaft ist auch unsere Belegschaft bei Vonovia: Während in unseren Wohnungen und Quartieren Menschen aus mehr als 140 Nationen ein Zuhause gefunden haben, sind in unserem Gesamtkonzern Kolleginnen und Kollegen aus über 80 Ländern beschäftigt. Sie gehören unterschiedlichen Altersgruppen, Religionen oder Weltanschauungen an, haben verschiedene körperliche Beeinträchtigungen, sozioökonomische Prägungen und leben nach verschiedenen geschlechtlichen Identitäten und sexuellen Orientierungen.

Diese **Vielfalt sehen wir als eine große Stärke und Chance**, die wir gezielt fördern und deren sich darin bietenden Wettbewerbsvorteil wir nutzen wollen. Umgekehrt betrachten wir es als Risiko für das Unternehmen, Diversitätserwartungen nicht erfüllen zu können und haben es daher in unseren Risikokatalog mit aufgenommen. Aktuell bewerten

wir dieses Risiko nur mit einer geringen potenziellen Schadenshöhe und einer sehr geringen Eintrittswahrscheinlichkeit (<5%).

Auch wenn wir daraus ableiten, dass wir bereits ein großes Maß an Chancengerechtigkeit und das Ausleben und Fördern von Vielfalt im Unternehmen realisieren konnten, setzen wir kontinuierlich weitere Maßnahmen in diesem Kontext um bzw. passen unsere Maßnahmen sich verändernden Rahmenbedingungen an. So aktualisieren wir unsere Schulungen für diskriminierungsfreies Verhalten und setzen weiterhin verstärkt auf die Integration ausländischer Fachkräfte und geflüchteter Menschen sowie eine hohe Flexibilisierung der Arbeitszeit, um allen Mitarbeitenden eine lebensphasenorientierte Arbeitszeitgestaltung zu ermöglichen. Um das Thema Diversität künftig noch stärker auf der strategischen Ebene des Unternehmens zu verankern, wird aktuell ein umfassendes Angebot zur Führungskräfteentwicklung – u. a. mit Fokus auf das Thema „unbewusste Vorurteile“ – konzipiert, das 2023 ausgerollt werden soll.

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

Eine besondere Aufgabe sehen wir in der Stärkung von Frauen im Unternehmen, da diese – vor allem aufgrund der technischen Berufe im handwerklichen Bereich – mit einem Anteil von 28,2% an der Gesamtbelegschaft (ohne SYN VIA)



deutlich unterrepräsentiert sind. Der SPI-Indikator „Anteil Frauen in Führungspositionen der ersten und zweiten Ebene unterhalb des Vorstands“ verdeutlicht, dass wir darauf achten, Frauen aktiv zu fördern und ihnen Wege in Führungspositionen und technische Berufe zu öffnen. Bei der Definition des Zielwerts – 30 % bis 2026 – haben wir uns an

der Repräsentanz von Frauen im Gesamtkonzern orientiert. In Österreich wurden wir 2021 mit dem equalitA-Gütesiegel für innerbetriebliche Frauenförderung ausgezeichnet. Darüber hinaus ist die BUWOG seit 2017 mit dem staatlichen Gütesiegel als familienfreundlicher Arbeitgeber zertifiziert, welches zuletzt 2020 erneut bestätigt wurde.

## Wesentlicher Leistungsindikator – SPI

Kategorie	Einheit	2021	2022	Ziel 2023
Anteil Frauen in Führungspositionen (erste und zweite Ebene unterhalb des Vorstands)*	%	28,0**	25,1	28,6

\* Exkl. Segment Pflege und SYNVIA.  
 \*\* Exkl. Deutsche Wohnen.

Für die oberste Führungsebene wird das Diversitätskonzept zur Zusammensetzung der Leitungs- und Kontrollgremien in der Erklärung zur Unternehmensführung konkret ausgeführt.

### Verankerung im Unternehmen

Der CEO verantwortet bei Vonovia die Personalarbeit, die als Shared Service in dem Bereich HR zentral verankert ist. 2021 wurde der Shared-Service-Ansatz zu einem HR-Business-Partner-Modell transformiert, das stetig weiterentwickelt wird. Ab dem 1. Januar 2023 umfasst dies auch den Teilkonzern Deutsche Wohnen.

In Österreich und Schweden existieren eigene HR-Bereiche. Österreich berichtet per Dotted Line an den Bereich HR in Deutschland, während Schweden in der Berichtslinie weiterhin nicht fest verankert ist. Das Monitoring und Reporting erfolgt hier bedarfsorientiert. Der Leiter des Bereichs HR tauscht sich regelmäßig mit dem CEO zu den Entwicklungen aus. Die Zielvorgaben und Personalausrichtung werden gemeinsam mit dem Vorstand entwickelt und in die Organisation getragen. Die organisatorische Integration von Deutsche Wohnen ist mit Ausnahme der SYNVIA-Gruppe sowie der Gesellschaften des Geschäftsfelds Pflege und Betreutes Wohnen zum 1. Januar 2023 abgeschlossen (siehe → [Pflege und Betreutes Wohnen](#)).

## Bekämpfung von Korruption und Bestechung

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

### Governance und Compliance

Das Fundament unseres Geschäftsmodells basiert auf einer zuverlässigen, transparenten und vertrauensvollen Unternehmensführung, die das Unternehmen verantwortungsbe-

wusst und unabhängig leitet und überwacht. Ihre Vorbildfunktion ist entscheidend dafür, Glaubwürdigkeit – und damit Vertrauen bei unseren Stakeholdern – aufzubauen und zu festigen. Dies gilt auch für das gesetzeskonforme Verhalten. Über die konsequente Verfolgung aller Regeln – der gesetzlichen und insbesondere auch der selbst auferlegten – kann durch Verlässlichkeit Vertrauen entstehen. Umgekehrt kann missbrauchtes Vertrauen der Reputation und dem Geschäftserfolg des Unternehmens schaden.

Der Aufbau, die Umsetzung sowie die konsequente Einhaltung eines transparenten und modernen Regelsystems ist daher Ziel unserer Governance-Bemühungen. Konzernweite [Leitlinien und Geschäftsprinzipien](#) dienen hier als Rahmen: Unser Geschäftsverständnis, unser Code of Conduct, der Geschäftspartnerkodex oder auch die Grundsatzerklärung unseres Vorstands zur Achtung und Einhaltung der Menschenrechte geben die Maxime des Handelns vor. Mit unserem unabhängigen Aufsichtsrat sowie unserem [Bekenntnis zu den Grundsätzen des Deutschen Corporate Governance Kodex](#) tragen wir dieser Haltung Rechnung.

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

Die im Geschäftsjahr 2021 auf Führungskräfteebene durchgeführte konzernweite (exklusive Deutsche Wohnen), webbasierte Compliance-Risikoanalyse hatte Verbesserungspotenziale in den Bereichen Geldwäscheprävention und IT-Sicherheit identifiziert, während die anderen Bereiche

als gut bis sehr gut aufgestellt angesehen wurden. Als eine Maßnahme daraus wurde zum 1. Januar 2022 der Datenschutzbereich umstrukturiert und im Fachbereich Compliance zentral zusammengeführt. Dies führt zu einer Vereinfachung der internen Prozesse und damit zu deren besseren Absicherung.

Regelmäßige Schulungen bilden die Basis, um Fehlverhalten präventiv zu vermeiden. Ein **umfassender Katalog an Regel- und Pflichtschulungen** ist bereits fest etabliert und an die jeweiligen internen Zielgruppen angepasst. So erhält der Einkauf, für den das Thema besonders relevant ist, spezielle Schulungen zu Korruption und Korruptionsstrafrecht. Nachdem 2021 die Digitalisierung von Schulungsformaten, beispielsweise zu den Pflichtschulungen zum Code of Conduct sowie zum Datenschutz, im Vordergrund stand, konnten wir im Berichtsjahr das Compliance-Schulungsangebot um fünf neue Formate erweitern: Pflichtschulungen zum Umgang mit Interessenskonflikten sowie zur Korruptionsbekämpfung adressieren alle Beschäftigten und werden jährlich wiederholt. Auch die zielgruppenspezifischen Schulungen erfolgen im jährlichen Turnus: Mit einem neuen Schulungsformat für den Vertrieb zum Thema Geldwäscheprävention reagieren wir auf die Empfehlungen aus der Compliance-Risikoanalyse. Ebenso neu im Programm sind eine Schulung zum Thema Korruption und Betrugserkennung, die sich an alle Führungsebenen richtet, sowie eine Schulung zum Thema Vertragsabschlüsse für den Development-Bereich.

Das im Jahr 2021 ausgeweitete System für das Beschwerdemanagement und zum **Schutz von Whistleblowern** arbeitet seitdem im Regelbetrieb. Abgesichert durch [Konzernrichtlinien](#) zur Korruptionsprävention und -bekämpfung, zur Geldwäscheprävention, zum Hinweisgebersystem und zur Compliance steht die [anonyme Whistleblower-Hotline](#) nicht nur den Beschäftigten, sondern auch Externen wie Kunden und Geschäftspartnern in deutscher und englischer Sprache zur Verfügung. 2023 sollen bis zu sechs weitere Sprachen hinzukommen, um die sprachlichen Barrieren zu minimieren. Die Hotline ergänzt und erweitert das weiterhin fortbestehende System des unabhängigen Ombudsmanns. Sie ist auch im Partnerportal für Geschäftspartner eingebunden. Der halbjährlich extern erstellte Hinweisgeberbericht fließt in den Compliance-Bericht des Unternehmens ein. Über die verschiedenen Elemente unseres Hinweisgebersystems sehen wir uns gut vorbereitet für die Umsetzung des Hinweisgeberschutzgesetzes, welches in Deutschland 2023 Gültigkeit erlangen soll.

Hinweise auf mögliche Diskriminierungsfälle können ebenfalls über das Hinweisgebersystem anonym eingebracht werden. Zusätzlich wurde ein weiteres Meldepostfach im Personalbereich eingerichtet, um mögliche Verstöße gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz zu

erfassen. Dieses deckt in Deutschland vier europäische Antidiskriminierungsrichtlinien ab, die seit dem Jahr 2000 erlassen wurden.

Verantwortlich für die Umsetzung des CMS ist der Vorstandsvorsitzende (CEO). Ein Compliance Committee, dem der Compliance Officer (aus dem Bereich Recht), die Compliance-Manager, die Ombudsperson, Vertreter der Bereiche Revision, Risikomanagement und Personalmanagement, des Betriebsrats sowie der Auslandsgesellschaften angehören (Einbezug Österreich seit 2021 und Einbezug Schweden seit 2022), passt das System regelmäßig aktuellen Anforderungen an und ist für die Weiterentwicklung zuständig. Der Compliance Officer fungiert hierbei als zentraler Ansprechpartner im Unternehmen für Compliance-Fragen und -Verdachtsfälle. Er berichtet regelmäßig und in besonderen Fällen auf ad-hoc-Basis an den Vorstandsvorsitzenden. In seiner Arbeit wird er von den Compliance-Managern und Compliance-Beauftragten in den Fachbereichen unterstützt. Das CMS sowie das Hinweisgebersystem gelten für den gesamten Konzern. Deutsche Wohnen unterhält darüber hinaus eine eigene Rechts- und Compliance-Abteilung, die der Fachbereich Compliance und Datenschutz von Vonovia im Rahmen der Geschäftsbesorgungsverträge unterstützt. Sollten im Einzelfall zwingende gesetzliche Regelungen in Österreich oder Schweden den konzernweiten Regelungen entgegenstehen, wird für die Teilkonzerne eine abweichende Regelung in Form einer Länderrichtlinie erlassen. Die Verantwortung hierfür liegt bei der jeweiligen Geschäftsführung.

Der Aufsichtsrat erhält regelmäßig umfassende Informationen über die Themen Compliance und Korruption sowie über bestehende Richtlinien und Verfahren. Im Compliance-Report, der über den Compliance Officer (nach vorheriger Abstimmung mit dem CEO) an den Prüfungsausschuss geht, wird zu Verdachtsfällen, Maßnahmen und Schulungen zum Thema Korruption sowie zu relevanten Datenschutzthemen informiert.

### Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2021	2022
Gesamtzahl nachgewiesener Korruptionsfälle (in Deutschland)	Anzahl	0	0*

\* Exkl. Segment Pflege.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden einzelne Korruptionsverdachtsfälle berichtet, denen wir sorgfältig nachgegangen sind. Keiner der Verdachtsfälle hat sich bestätigt. Darüber hinaus wurden mehrere sonstige Compliance-Verstöße oder -Verdachtsfälle gemeldet, denen jedoch insgesamt der Grad der Geringfügigkeit beigemessen werden kann.

Am 7. März 2023 wurde die Vonovia SE durch die Staatsanwaltschaft Bochum auf Basis eines Durchsuchungsbeschlusses des Amtsgerichts Bochum über ein Ermittlungsverfahren gegen aktuelle und ehemalige Mitarbeiter in Kenntnis gesetzt. Hiernach besteht der Verdacht, dass die Vonovia SE bzw. ausgewählte verbundene Unternehmen Geschädigte sind aufgrund Betrugs, der Untreue, wettbewerbsbeschränkender Absprachen bei Ausschreibungen, besonders schwerer Fälle der Bestechlichkeit und Bestechung im geschäftlichen Verkehr. Inwieweit durch den effektiven Schaden auch Mietern ein Schaden entstanden sein könnte, ist noch nicht abschließend geklärt. Eine lückenlose Aufklärung der Vorfälle ist angestoßen. Hierfür wurde zusätzlich die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte mit einer unabhängigen Untersuchung beauftragt. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf weitere [→ Erläuterungen im zusammengefassten Lagebericht zur „Angabe zu Angemessenheit und Wirksamkeit des IKS“](#) und [→ Ereignisse nach dem Bilanzstichtag](#). Da erst vollständig abgeschlossene Verfahren Eingang in die Darstellung des wesentlichen Leistungsindikators „Gesamtzahl nachgewiesener Korruptionsfälle (in Deutschland)“ des jeweiligen Berichtsjahres finden, hat dieser Vorfall keinen Bezug zu den ausgewiesenen Kennzahlen für 2021 und 2022.

## Achtung der Menschenrechte

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

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

Das Geschäftsmodell von Vonovia sieht den Bau sowie die Instandhaltung und Modernisierung von Wohnraum vor.

Dabei ist unter Menschenrechtsgesichtspunkten insbesondere die Einhaltung von Arbeits- und Sozialstandards auf den Baustellen relevant. Ein Teil der Tätigkeiten im handwerklich-baulichen Bereich in Deutschland wird über den eigenen Technischen Service – und somit von eigenen Mitarbeitenden – durchgeführt. Auf diese Weise verringert sich einerseits die Abhängigkeit vom Angebot externer Baufirmen und andererseits – durch die etablierten Maßnahmen im eigenen Geschäftsbereich – auch das Risiko der Nichteinhaltung arbeits- und sozialrechtlicher Standards.

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

Im Rahmen der regelmäßigen Bewertung unserer wesentlichen Lieferanten und Dienstleister über unser Partnerportal achten wir auch auf die Einhaltung der im Kodex genannten Kriterien. Bei Vorfällen und Verstößen greift ein strukturiertes Maßnahmenmanagement, das nach Ausschöpfung aller Mittel auch in einer Auftragsperre und Vertragsbeendigung münden kann. Dem Vertragsabschluss wird in Deutschland eine automatische Prüfung gegen die EU-Sanktionslisten vorgeschaltet, und der Bereich Compliance wird informiert, sobald eine Treffermeldung vorliegt. In Österreich überprüft der dortige Einkauf alle Kreditoren bei der Neuanlage sowie regelmäßig im halbjährlichen Rhythmus im Rahmen eines Compliance-Checks, der auch eine Sanktionslistenprüfung (über den Kreditschutzverband von 1870) umfasst. Durch partnerschaftliche und langfristige Kooperationen bauen wir zudem ein enges Vertrauensverhältnis zu unseren Vertragspartnern auf, welches maßgeblich durch den Einkauf verantwortet wird und in dem sich etwaiges Fehlverhalten adressieren lässt. Der Bereich Einkauf ist seit dem 1. Januar 2022 dem Vorstandsressort des Chief Transformation Officer (CTO) zugeordnet.

Im Berichtsjahr haben wir die Konzernrichtlinie Einkauf überarbeitet, um u. a. Vorgaben für die Einhaltung der Sorgfaltspflichten sowie interne Governance-Verfahren weiter zu stärken. Die neue Richtlinie gilt konzernweit und ist seit dem 1. Januar 2023 in Kraft. Ebenfalls haben wir im

Berichtsjahr die sukzessive Integration der Lieferanten von Deutsche Wohnen in das Partnerportal der Vonovia aufgenommen. Die Strukturen des Zentralen Einkaufs von Vonovia wurden auf den Teilkonzern Deutsche Wohnen übertragen.

Des Weiteren haben wir uns im Berichtsjahr besonders der Vorbereitung auf die Umsetzung der Anforderungen aus dem Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz gewidmet, das seit dem 1. Januar 2023 in Deutschland gilt. Dazu gehört auch die Überprüfung bestehender Leitlinien, Kodizes und Prozesse sowie die Verankerung von Zuständigkeiten. In diesem Zuge haben wir unsere Grundsatzklärung zur Achtung der Menschenrechte aktualisiert und in Form einer Konzernrichtlinie im Januar 2023 neu veröffentlicht.

Der Compliance Officer wurde zum 1. Januar 2023 als Menschenrechtsbeauftragter bestellt und berichtet zukünftig regelmäßig an den Vorstand. Er wird durch ein Gremium unterstützt, das Sorgfaltspflichtenkoordinatoren aus relevanten Fachbereichen vereint. Das Gremium tagt ab dem Jahr 2023 mindestens vierteljährlich und tauscht sich zur laufenden Erfüllung der menschenrechtlichen und umweltbezogenen Sorgfaltspflichten von Vonovia aus. Im Berichtsjahr haben wir uns mit der Planung von Schulungen auseinandergesetzt, um zukünftig Mitarbeitende in relevanten Geschäftsbereichen noch stärker für unsere menschenrechtliche und umweltbezogene Sorgfaltspflicht zu sensibilisieren.

Im Berichtsjahr haben wir eine umfassende Risikoanalyse für unsere Lieferkette gestartet und erste prioritäre Risikofelder identifiziert. In unserer Grundsatzklärung beschreiben wir unser Vorgehen und die identifizierten Risikofelder im Rahmen der Risikoanalyse. Für den eigenen Geschäftsbereich lagen im Berichtsjahr keinerlei Hinweise auf Verstöße gegen die Einhaltung der Menschenrechte vor.

Vonovia hat unterschiedliche Verfahren eingerichtet, um Hinweise auf mögliche Missstände (wie z. B. Menschenrechtsverletzungen, Umweltverschmutzungen, sonstiges rechtswidriges Verhalten) von intern sowie extern zu ermöglichen (siehe → **Bekämpfung von Korruption und Bestechung**). Im Berichtsjahr haben wir unser Hinweisgebersystem weiterentwickelt und werden im Jahr 2023 weitere Fremdsprachen integrieren.

## Attraktivität am Kapitalmarkt

Das Jahr 2022 war ein bewegtes Jahr, nicht zuletzt auf den Kapitalmärkten. Anleger sind weiterhin bezüglich hoher Inflationsraten, steigender Zinsen, der Verlangsamung des wirtschaftlichen Wachstums sowie des Rezessionsrisikos besorgt. Dies zeigt sich auch am Aktienkurs von Vonovia, der 2022 überdurchschnittlich nachgab. Wir beobachten dabei jedoch ein zunehmendes Auseinanderlaufen der Kapitalmarkterwartungen einerseits und der weiterhin stabilen Entwicklung am Wohnimmobilienmarkt andererseits (siehe → **Vonovia SE am Kapitalmarkt**).

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

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

Wir legen Wert auf einen breiten Mix an Finanzierungsinstrumenten, aus dem wir zum jeweiligen Zeitpunkt das passende Produkt auswählen können, z. B. Anleihen, Schuldscheine, besicherte Immobilienkredite, Commercial Paper, Betriebsmittellinie sowie Förderkredite der KfW und EIB. Von der EIB erhielt Vonovia im November 2022 einen unbesicherten Kredit in Höhe von 600 Mio. €, um das mehrjährige energetische Gebäudemodernisierungsprogramm des Unternehmens zu unterstützen. Innovative Finanzierungsquellen wie ein tokenisierter Schuldschein runden unsere Palette ab. Das ermöglicht uns, unterschiedliche Kapitalmarktteilnehmer wie Investoren, Banken und Versicherungen anzusprechen.

Einen **besonderen Stellenwert in unserer Finanzierungsstrategie nehmen nachhaltige Anleihen** ein. Nachdem wir im Jahr 2021 unseren ersten Green Bond emittieren konnten, waren 2022 bereits alle sieben platzierten Anleihen in Höhe von insgesamt 4 Mrd. € und 1,25 Mrd. SEK nachhaltig ausgerichtet – davon drei Green Bonds und vier Social Bonds. Wir bedienen damit gezielt den Kapitalmarktbedarf, wie die mehrfache Überzeichnung der Order-Books zeigen konnte.

Die Offenlegungsverordnung der Europäischen Union (SFDR) richtet sich an Anbieter von Finanzprodukten und Finanzberater wie Banken, Vermögensverwalter, institutionelle Investoren und Versicherungen. Diese Gruppen müssen sich gemäß der SFDR bei ihren Produkten, Prozessen und Strategien an ESG-Richtlinien orientieren. Wir haben unser Sustainable Finance Framework an der EU-Taxonomie ausgerichtet, was uns von dritter und unabhängiger Seite im Rahmen einer Second Party Opinion (SPO) bestätigt wurde. Alle grünen Anleihen, die wir in diesem Rahmen begeben, sind ökologisch nachhaltig im Sinne der EU-Taxonomie (Umweltziel 1 – Klimaschutz). So hat beispielsweise ein nach Artikel 9 SFDR klassifizierter Fonds die Möglichkeit, in die Green Bonds von Vonovia zu investieren. Unser [Sustainable Finance Framework](#) sowie weitere Informationen zu unserer nachhaltigen Anleihestrategie haben wir auf unserer Investor-Relations-Webseite veröffentlicht.

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

Nach zweijähriger, Corona-bedingter Pause fand am 27. September 2022 der siebte von Vonovia durchgeführte Capital Markets Day in Bochum statt. Mit Schwerpunkt auf dem ökologischen Aspekt des Megatrends Nachhaltigkeit haben wir mit ca. 50 Investoren und Analysten insbesondere die Themen Dekarbonisierungstool, die Energiezentrale der Zukunft sowie „Internet of Things“ näher beleuchtet. Abgeschlossen haben wir den Capital Markets Day mit einer Property Tour in Bochum, wo wir u. a. unsere „Energiezentrale der Zukunft“ gezeigt und erklärt haben, in der wir basierend auf der Idee eines Reallabors innovative Energiesysteme erforschen und in der praktischen Umsetzung testen.

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

Auch im Jahr 2022 haben wir unser **gutes bis sehr gutes Niveau bei allen für Vonovia und ihre Investoren relevanten ESG-Ratings und Benchmarks** halten und punktuell weiter verbessern können. So sind wir weiterhin im renommierten Dow Jones Sustainability Index Europe als auch u. a. in Nachhaltigkeitsindizes wie dem DAX 50-ESG oder dem STOXX Global ESG Leaders gelistet und werden bei ISS-ESG mit dem Prime-Status geführt. Bei MSCI ESG-Ratings konnten wir 2022 in die höchste Bewertungskategorie (AAA) aufsteigen, während wir bei Sustainalytics zu den fünf Top-Performern im Real-Estate-Bereich (von 1.070 Unternehmen, Stand: 31. Dezember 2022) gehören.

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

Ratings	2021	2022
Sustainalytics ESG Risk-Rating	6,7	6,7
MSCI ESG	A	AAA
CDP Climate Change	B	B
ISS ESG	C	C
S&P Global CSA	68	71

\* Aufgrund der Integration hat Deutsche Wohnen entschieden, auf eine eigenständige aktive Rating-Bearbeitung im Berichtsjahr zu verzichten. Eine explizite Ausweisung der Ratings des Teilkonzerns Deutsche Wohnen erfolgt nicht. Ab 2023 werden alle aktiven ESG-Ratings konsolidiert bedient.

Für 2023 haben wir uns das Ziel gesetzt, unsere guten Bewertungen in den entsprechenden ESG-Ratings auch für den integrierten Konzern konstant hoch zu halten und unsere Nachhaltigkeits-Performance weiterhin umfangreich und transparent gegenüber dem Kapitalmarkt darzustellen. Neben der regelmäßigen Überprüfung, ob wir in den relevanten Indizes gelistet werden, nutzen wir die Ergebnisse der Bewertungen sowie die Vergleiche mit der Peer Group auch für die gezielte Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsmaßnahmen.

Im Unternehmen steuert die Abteilung Nachhaltigkeit/Strategie aktiv – unter Einbindung der operativen Bereiche – die Beteiligung an den ESG-Ratings. Der Bereich Investor Relations und der Bereich Nachhaltigkeit/Strategie sind beim CEO verankert. Entscheidungen bezüglich der ESG-Ratings werden im Nachhaltigkeitsgremium getroffen, das auch regelmäßig über die Entwicklungen in diesem Bereich informiert wird. Für die Umsetzung unserer Finanzierungsinstrumente ist der Bereich Finanzen und Treasury verantwortlich, der dem Chief Financial Officer (CFO) zugeordnet ist.

# Portfoliostruktur

## Portfolio im Bewirtschaftungsgeschäft

Zum 31. Dezember 2022 hatte die Gruppe ein Gesamtimmobilienportfolio bestehend aus 548.524 Wohneinheiten (2021: 565.334), 164.330 Garagen und Stellplätzen (2021: 168.015) sowie 8.838 gewerblichen Einheiten (2021: 9.289). Die Standorte verteilen sich in Deutschland, Schweden und Österreich auf 628 Städte und Gemeinden. Hinzu kommen 72.779 Wohneinheiten, die im Auftrag Dritter bewirtschaftet

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

Gemessen am Verkehrswert befindet sich der wesentliche Teil des Immobilienbestands mit rund 89 % in Deutschland. Der Anteil des schwedischen Portfolios am Verkehrswert beträgt rund 8 %, während sich der Anteil des Bestands in Österreich auf rund 3 % beläuft. Zum 31. Dezember 2022 stellt sich das Portfolio wie folgt dar:

## Bestand und Verkehrswert nach Ländern

	Bestand			Verkehrswert*		
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Leerstand (in %)	(in Mio. €)	(in €/m <sup>2</sup> )	Ist-Mieten Multiplikator
Vonovia Deutschland	487.659	29.990	1,8	80.069,1	2.590	29,2
Vonovia Schweden	39.453	2.818	3,4	6.876,3	2.248	20,1
Vonovia Österreich	21.412	1.579	4,9	3.026,5	1.742	25,8
<b>Vonovia gesamt</b>	<b>548.524</b>	<b>34.386</b>	<b>2,0</b>	<b>89.971,9</b>	<b>2.519</b>	<b>28,1</b>

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. 4.722,5 Mio. €, davon 263,7 Mio. € unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte, 566,0 Mio. € Anlagen im Bau, 2.116,4 Mio. € Development, 1.062,6 Mio. € Pflege und Betreutes Wohnen und 713,8 Mio. € Sonstige.

## Mieten und Mietentwicklung nach Ländern

	Ist-Miete*			Mietentwicklung	
	Gesamt (p. a. in Mio. €)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m <sup>2</sup> )	Organisch (in %)	Marktmiete Annahme Bewertung (in % p. a.)
Vonovia Deutschland	2.744	2.615	7,40	3,2	1,8
Vonovia Schweden	342	317	9,73	3,1	2,1
Vonovia Österreich	117	93	5,18	7,7	1,7
<b>Vonovia gesamt</b>	<b>3.202</b>	<b>3.025</b>	<b>7,49</b>	<b>3,3</b>	<b>1,8</b>

\* Darstellung nach landesspezifischer Definition.

Das deutschlandweite Immobilienportfolio der Gruppe umfasste zum 31. Dezember 2022 487.659 Wohneinheiten, 122.297 Garagen und Stellplätze sowie 6.095 gewerbliche Einheiten verteilt auf 476 Städte und Gemeinden. Die Gesamtwohnfläche betrug 29.989.860 m<sup>2</sup> bei einer durch-

schnittlichen Wohnungsgröße von rund 61 m<sup>2</sup>. Bei einer Leerstandsquote von 1,8 % wurde in Deutschland eine durchschnittliche monatliche Ist-Miete von 7,40 € pro m<sup>2</sup> erzielt. Die annualisierte Ist-Miete für das Wohnportfolio zum 31. Dezember 2022 betrug für Wohnungen 2.615 Mio. €.



In Schweden umfasste der Immobilienbestand der Gruppe 39.453 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 2.817.871 m<sup>2</sup>, 25.374 Garagen und Stellplätze sowie 2.149 gewerbliche Einheiten. Bei einem Leerstand von 3,4 % erwirtschaftete das Wohnportfolio eine annualisierte Ist-Miete zum 31. Dezember 2022 von 317 Mio. €. Die im Durchschnitt 71 m<sup>2</sup> großen Wohnungen hatten eine monatliche Ist-Miete von 9,73 € pro m<sup>2</sup> (Inklusivmiete). Schwerpunktmäßig lagen diese in den Regionen Stockholm, Göteborg und Malmö.

Im schwerpunktmäßig in Wien gelegenen österreichischen Bestand erwirtschaftete Vonovia im Wohnportfolio, bestehend aus 21.412 Einheiten mit einer Gesamtwohnfläche

von 1.578.658 m<sup>2</sup>, eine annualisierte Ist-Miete zum 31. Dezember 2022 von 93 Mio. € bei einem Leerstand von 4,9 %. Die monatliche Ist-Miete betrug 5,18 € pro m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 74 m<sup>2</sup>. Das Portfolio umfasste weiterhin 16.659 Garagen und Stellplätze sowie 594 gewerbliche Einheiten.

### Bestandsveränderungen

Im Laufe des Jahres 2022 wurde das schwedische Portfolio durch den Ankauf von 830 Wohneinheiten in der Region Malmö erweitert. Zum Zeitpunkt der Übernahme stellte sich das akquirierte Portfolio wie folgt dar:

	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m <sup>2</sup> )
Landskrona	830	62	6,4	6	8,62

Im Laufe des Jahres 2022 erfolgte der Übergang von Nutzen und Lasten der Wohnungen aus dem „Zukunfts- und Sozialpakt Wohnen“ an die kommunalen Wohnungsgesellschaften berlinovo, degewo und HOWOGE. Außerdem wurden durch die Umsetzung der Portfolio-Management-Strategie in

mehreren Transaktionen Objekte aus dem Verkaufsbestand veräußert. Zum Zeitpunkt des jeweiligen Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten stellten sich die abgegebenen Portfolios wie folgt dar:

	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Leerstand (in %)	Ist-Miete*	
				Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m <sup>2</sup> )
Verkaufsportfolios 2022	16.512	1.117,2	3,1	84,7	6,52

\* Darstellung nach landesspezifischer Definition.

Neben den Zukäufen bzw. Verkäufen größerer Bestände veränderte sich das Portfolio von Vonovia 2022 um Zugänge aus taktischen Akquisitionen, dem Neubau von Wohnungen und dem Ausbau von Dachgeschossen sowie durch Verkäufe von Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern aus dem Verkaufsbestand.

Vonovia investiert in seine strategischen Bestände insbesondere entlang des Klimapfads im Sinne der Nachhaltigkeit und entlang seiner Innovationsstrategie. Dabei ist das Agieren in Quartierszusammenhängen im Fokus der (Neu-)Entwicklung unserer urbanen Wohnungsbestände. Der wesentliche Teil des Portfolios in Deutschland besteht aus

Quartieren, die wir als Urban Quarters klassifiziert haben. Bei den übrigen Bestandsgebäuden handelt es sich im Wesentlichen um kleinere Gebäudeansammlungen und Solitärbestände, die wir als Urban Clusters zusammengefasst haben. Auch wenn es sich hier im Gegensatz zu Urban Quarters nicht um ganze Siedlungszusammenhänge handelt, kommen auch bei Urban Clusters die langfristigen Asset- und Property-Management-Strategien auf Basis unserer operativen Plattform zum Tragen.

Aus der aktuellen Portfolioanalyse wurde neben dem Verkaufsportfolio für nicht-strategische Bestände (Non Core) und der Einzelprivatisierung innerhalb des Strategic Clusters



(Recurring Sales) das zusätzliche Verkaufsportfolio MFH Sales geschaffen. Dieses beinhaltet den Verkauf von gering rentierlichen Mehrfamilienhäusern, die sich größtenteils außerhalb unserer Urban Quarters befinden. Die entsprechenden Liquiditätszuflüsse sollen primär der Innenfinanzierung dienen.

Im Zuge des Zusammenschlusses mit Vonovia wurde das Immobilienportfolio von Deutsche Wohnen einem Review

unterzogen und gleichzeitig ein Abgleich mit dem Vonovia Portfolio vorgenommen, um durch eine abgestimmte Bewirtschaftung beider Portfolios Synergiepotenziale zu erschließen. Aus diesem Grunde wurde die Portfoliostrukturierung an die der Vonovia angeglichen und das Portfolio von Deutsche Wohnen nun integriert ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2022 stellt sich das Portfolio von Vonovia nach Umsetzung der jährlichen, strukturierten Neueinschätzung aller Potenziale wie folgt dar:

## Bestand und Verkehrswert nach Strategie

	Bestand			Verkehrswert*	
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Leerstand (in %)	(in Mio. €)	(in €/m <sup>2</sup> )
Strategic	421.221	25.736	1,7	66.959,4	2.550
Urban Quarters	339.604	20.559	1,6	54.915,0	2.623
Urban Clusters	81.617	5.177	2,1	12.044,4	2.261
Recurring Sales	28.541	1.946	2,5	5.169,6	2.589
MFH Sales	23.531	1.495	1,7	6.166,0	3.939
Non Core	14.366	812	3,2	1.774,1	1.623
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>487.659</b>	<b>29.990</b>	<b>1,8</b>	<b>80.069,1</b>	<b>2.590</b>

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

## Mieten und Mietentwicklung nach Strategie

	Ist-Miete*			Mietentwicklung
	Gesamt (p. a. in Mio. €)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m <sup>2</sup> )	Organisch (in %)
Strategic	2.305	2.224	7,33	3,0
Urban Quarters	1.835	1.776	7,32	2,9
Urban Clusters	470	448	7,38	3,2
Recurring Sales	174	167	7,32	2,2
MFH Sales	174	164	9,27	7,3
Non Core	90	61	6,45	2,6
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>2.744</b>	<b>2.615</b>	<b>7,40</b>	<b>3,2</b>

\* Darstellung nach landesspezifischer Definition.

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

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

Das deutsche Portfolio stellt sich zum 31. Dezember 2022 nach Regionalmärkten wie folgt dar:

### Bestand und Verkehrswert nach Regionalmärkten

	Bestand			Verkehrswert*		
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Leerstand (in %)	(in Mio. €)	(in €/m <sup>2</sup> )	Ist-Mieten Multiplikator
Berlin	144.094	8.629	1,1	27.793,9	3.123	35,0
Rhein-Main-Gebiet	36.869	2.325	2,7	7.545,4	3.164	29,2
Dresden	45.318	2.627	2,4	5.769,2	2.081	26,3
Rheinland	31.744	2.085	1,9	5.631,7	2.628	27,4
Südliches Ruhrgebiet	42.997	2.652	2,3	5.509,3	2.045	25,2
Hamburg	20.131	1.258	0,9	3.653,7	2.825	29,8
Hannover	22.099	1.392	2,2	3.211,9	2.226	25,8
Kiel	25.331	1.458	1,9	3.137,3	2.088	24,6
München	10.560	685	1,1	3.062,1	4.309	39,2
Stuttgart	13.359	840	1,6	2.514,2	2.939	28,6
Nördliches Ruhrgebiet	24.490	1.509	2,2	2.227,0	1.461	19,3
Leipzig	14.200	934	2,2	2.161,3	2.148	27,7
Bremen	11.736	714	1,9	1.559,5	2.131	27,3
Westfalen	9.442	617	1,9	1.235,8	1.980	24,1
Freiburg	4.036	275	1,2	802,1	2.889	29,1
Sonstige strategische Standorte	27.618	1.752	2,5	3.750,2	2.096	24,3
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>484.024</b>	<b>29.752</b>	<b>1,8</b>	<b>79.564,5</b>	<b>2.596</b>	<b>29,2</b>
Non-Strategic Standorte	3.635	238	1,9	504,6	1.911	21,5
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>487.659</b>	<b>29.990</b>	<b>1,8</b>	<b>80.069,1</b>	<b>2.590</b>	<b>29,2</b>

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

## Mieten und Mietentwicklung nach Regionalmärkten

	Ist-Miete*			Mietentwicklung	
	Gesamt (p. a. in Mio.€)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m²)	Organisch (in %)	Marktmiete Annahme Bewertung (in % p. a.)
Berlin	793	756	7,38	3,2	2,0
Rhein-Main-Gebiet	259	248	9,14	3,8	1,9
Dresden	219	204	6,63	2,6	1,8
Rheinland	206	196	7,98	2,9	1,8
Südliches Ruhrgebiet	219	213	6,85	3,5	1,6
Hamburg	123	118	7,87	4,1	1,7
Hannover	125	118	7,21	3,9	1,7
Kiel	127	122	7,09	3,2	1,7
München	78	74	9,10	2,1	2,0
Stuttgart	88	85	8,63	2,7	1,9
Nördliches Ruhrgebiet	115	112	6,30	2,6	1,3
Leipzig	78	71	6,46	2,4	1,7
Bremen	57	55	6,51	3,8	1,8
Westfalen	51	50	6,92	2,8	1,7
Freiburg	28	27	8,22	2,8	1,7
Sonstige strategische Standorte	154	149	7,30	2,9	1,7
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>2.720</b>	<b>2.596</b>	<b>7,41</b>	<b>3,2</b>	<b>1,8</b>
Non-Strategic Standorte	23	19	6,85	2,5	1,6
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>2.744</b>	<b>2.615</b>	<b>7,40</b>	<b>3,2</b>	<b>1,8</b>

\* Darstellung nach landesspezifischer Definition.

## Portfolio im Developmentgeschäft

### Vonovia Development unter der Marke BUWOG

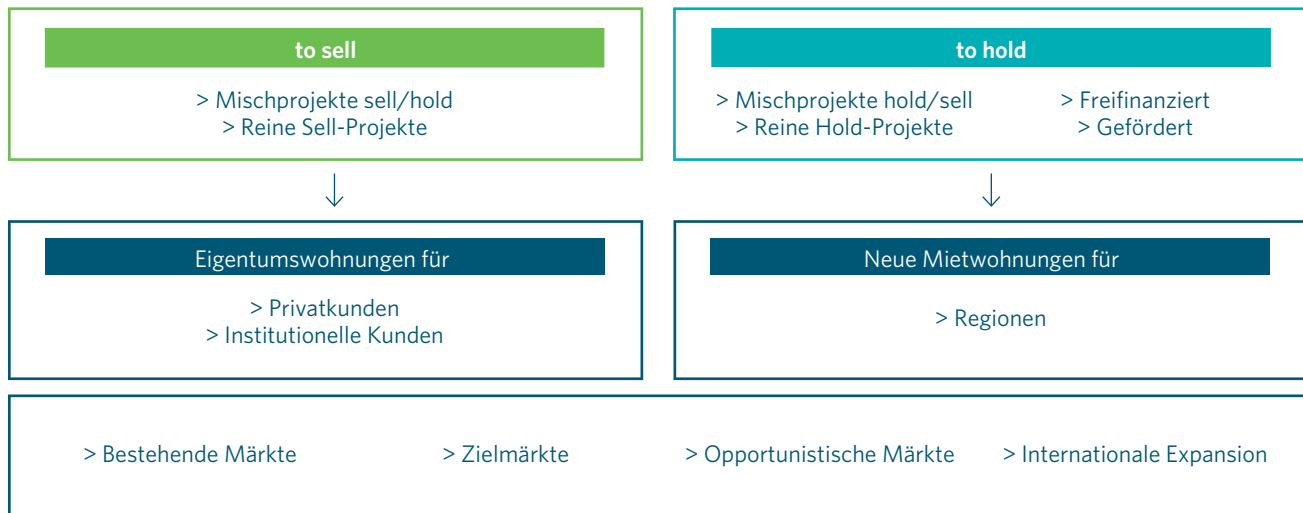
Unter der Marke BUWOG hat sich der Geschäftsbereich Development von Vonovia mit seinen Hauptstandorten Wien und Berlin fest etabliert. Dabei umfasst der Geschäftsbereich Development auch die Neubauprojekte auf eigenen Grundstücken.

Mit dem Erwerb der Deutsche Wohnen Gruppe konnte eine umfassende Development-Pipeline der bereits bestehenden BUWOG-Projektpipeline hinzugefügt werden. Die regionale Verteilung erstreckt sich damit auf die Kernregionen Berlin, Rhein/Main, Dresden/Leipzig, Hamburg, Stuttgart und München und stellt somit eine Ausweitung des Developmentgeschäfts auf das gesamte deutsche Bundesgebiet dar.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden die Developmentaktivitäten von Deutsche Wohnen auf Basis eines Geschäftsbesorungsvertrags in die Strukturen der BUWOG mit dem Ziel integriert, neben der Hebung von Harmonisierungs- und Skalenerträgen insbesondere von der Developmentplattform und dem Development-Know-How der BUWOG zu profitieren. Mit den nun gebündelten Kompetenzen und der Möglichkeit zur beidseitigen Nutzung von Synergien können die Herausforderungen im Wohnimmobiliensektor rascher und effizienter umgesetzt werden.

Vonovia verfügt durch BUWOG über eine komplette Developmentplattform, die die gesamte Wertschöpfungskette vom Grundstücksankauf über die Grundstücksentwicklung, die Projektplanung und Errichtung bis hin zur Verwertung abdeckt. Mit ihrer substanziellen Projekt-Pipeline von aktuell im Bau, in der Planung oder in Vorbereitung befindlichen Wohnbauprojekten zählt Vonovia mit der Marke BUWOG zu den führenden Bauträgern Deutschlands und ist der aktivste private Bauträger Österreichs.

## Geschäftsmodell Development



Vonovia hat als bedeutender Akteur im Wohnimmobilien-sektor den Anspruch, den aktuellen Herausforderungen wie Wohnungsknappheit, Klimawandel, Integration und generationenübergreifendem Wohnen durch das Immobilienentwicklungs-Know-how mit zielgerichteten Lösungen entgegenzutreten.

### Nachhaltiges und erfolgreiches Development

#### Geschäftsmodell Development

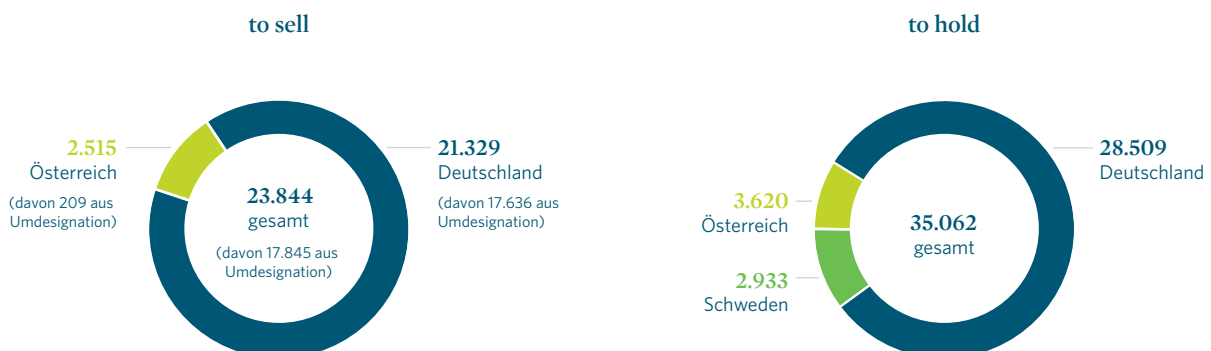
Konzeptionelle und technische Lösungen für die ressourcenschonende Errichtung und den nachhaltigen Betrieb von Wohnquartieren sind ein zentraler Bestandteil des Geschäftsmodells im Development. In den drei Schwerpunktthemen Urbanisierung, Energieeffizienz und demografischer Wandel werden zentrale Aspekte der Nachhaltigkeit bereits in den Frühphasen der Projektentwicklung berücksichtigt. Dies umfasst die Konzeption sozial gemischter Quartiere mit Wohnraum für alle Generationen, die Realisierung von energieeffizienten Neubauprojekten für den ökologisch

nachhaltigen Betrieb durch Erwerber sowie für den CO<sub>2</sub>-neutralen Bestand und die Schaffung von barrierefreiem und barrierearmem Wohnraum für eine älter werdende Gesellschaft mit veränderten Wohnbedürfnissen.

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

Zertifizierungen kommt eine wichtige Bedeutung zu, um schon in der Planungsphase anhand der Kriterien für ökologische, soziale und ökonomische Nachhaltigkeit mögliche Optimierungen durchzuführen und baubegleitend zu steuern. So wurde etwa der „MARINA TOWER“ von klimaaktiv mit Gold ausgezeichnet und erhielt zudem das ÖGNI-Nachhaltigkeitszertifikat in Gold. Das nachhaltige Engagement der BUWOG in Wien wurde beim Projekt „Kennedy Garden“

### Development to sell & to hold (Anzahl Wohneinheiten)



## Wertvolle Beiträge für die Gesellschaft und den Konzern



zudem mit dem Greenpass-Zertifikat gewürdigt. Eine erneute DGNB-Zertifizierung in Gold erhielt das Neubauprojekt „BUWOG NEUMARIEN“ in Berlin-Neukölln. Weitere große Developmentprojekte in Planung sind bereits zur DGNB-Vorzertifizierung registriert, u. a. die Entwicklung des Stadtraums Bayerischer Bahnhof in Leipzig mit rund 1.300 Wohnungen.

In Kooperation mit Hochschulen und Netzwerken für Forschung und Wissenstransfer wird die Anwendung und Weiterentwicklung innovativer Lösungen forciert. Dies umfasst die Bereiche nachhaltige Energieerzeugung, innovative Mobilitätskonzepte und Smart City, wie sie beispielsweise bei den Planungen für „Das Neue Gartenfeld“ umgesetzt werden.

Im Rahmen der Zusammenarbeit mit dem Open District Hub e. V. soll ein IKT-Ökosystem entwickelt werden, das die vollintegrierte und vollautomatisierte Sektorenkopplung auf Quartiersebene unterstützt und sich gleichzeitig an den Bedürfnissen der Nutzerschaft orientiert. Um Materialien in Gebäuden registrieren, dokumentieren und archivieren zu können, besteht eine Zusammenarbeit mit der Rohstoffplattform Madaster. Damit ist der Grundstein gelegt für den zirkulären Einsatz von Produkten und Materialien in der Bauwirtschaft.

### Wertschöpfung und Projektentwicklung

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

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

Im Segment Development unterscheiden wir zwei Verwertungskanäle:

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

Aufgrund der insbesondere durch den Ukraine-Krieg verursachten Störungen der weltweiten Volkswirtschaften und der diese verbindenden Liefer- und Wertschöpfungsketten war der Geschäftsbereich Development im Jahr 2022 mit Blick auf Verkaufspreise, Einstandspreise sowie Rentabilitäten vor besondere Herausforderungen gestellt. Obgleich vor diesem Hintergrund das Geschäftsjahr mit einem zufriedenstellenden Ergebnis abgeschlossen werden konnte, wurden aber im Kontext geänderter Rentabilitätskriterien und zur Stärkung der Innenfinanzierungskraft Developmentprojekte, die bisher dem Portfolio to hold zugeordnet waren, nunmehr in das Portfolio to sell designiert.

Diese Umdesignation umfasst insgesamt 17.845 Einheiten und ein Projektvolumen von 7.195,7 Mio. €.

### Developmentkennzahlen im Überblick

Im Geschäftsjahr 2022 erwirtschaftete das Segment Development insgesamt und einschließlich des Beitrags der Deutsche Wohnen Projekte ein Adjusted EBITDA von 183,2 Mio. € und trug damit zum erfolgreichen Geschäft von Vonovia bei.

Zum 31. Dezember 2022 lag das Gesamtvolumen des Developmentportfolios bei 58.906 Wohneinheiten (insgesamt 9.348 Einheiten aus Projekten in Bau und insgesamt 49.558 Einheiten aus der Pipeline). Davon entfielen auf das Portfolio von Deutsche Wohnen 13.004 Einheiten.

Im Bereich **Development to sell** wurden im Jahr 2022 Erlöse aus der Veräußerung in Höhe von 560,6 Mio. € erzielt. Davon entfielen 257,1 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (davon Deutsche Wohnen: 12,5 Mio. €) und 303,5 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich.

Zum 31. Dezember 2022 lag das Volumen des Development-to-sell-Portfolios nach der zuvor erwähnten Umdesignation bei 23.844 Wohneinheiten, davon 6.538 Einheiten aus Projekten in Bau, 125 Einheiten aus der kurzfristigen und 17.181 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline. Der Anteil aus der Projektentwicklung in Deutschland lag bei 21.329 Einheiten (6.182 Einheiten aus Projekten in Bau, 125 Einheiten aus der kurzfristigen und 15.022 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline). Auf Deutsche Wohnen entfielen 8.049 Einheiten. Der Anteil aus der Projektentwicklung in Österreich lag bei 2.515 Einheiten (356 Einheiten aus Projekten in Bau und 2.159 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline).

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 1.678 Wohneinheiten des Portfolios to sell fertiggestellt, davon 484 Einheiten in Deutschland (Deutsche Wohnen: 80 Einheiten) und 1.194 Einheiten in Österreich.

Im Bereich **Development to hold** wurde im Jahr 2022 ein Fair Value von 433,9 Mio. € realisiert. Davon entfielen 265,0 Mio. € auf Deutschland, 160,5 Mio. € auf Österreich und 8,4 Mio. € auf Schweden.

Das Development-to-hold-Portfolio nach Neudesignation umfasste zum 31. Dezember 2022 35.062 Wohneinheiten, davon 2.810 Einheiten aus Projekten in Bau, 381 Einheiten aus der kurzfristigen und 31.871 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline. Der Anteil aus Deutschland lag bei 28.509 Einheiten (2.352 Einheiten aus Projekten in Bau, 364 Einheiten aus der kurzfristigen und 25.793 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline). Davon entfielen 4.955 Einheiten auf Deutsche Wohnen. Der Anteil aus Österreich lag bei 3.620 Einheiten (296 Einheiten aus Projekten in Bau und 3.324 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline). Der Anteil aus Schweden lag bei 2.933 Einheiten (162 Einheiten aus Projekten in Bau, 17 Einheiten aus der kurzfristigen und 2.754 aus der mittelfristigen Pipeline).

Insgesamt wurden in diesem Bereich 2.071 Wohneinheiten fertiggestellt, davon 1.338 Einheiten in Deutschland, 592 Einheiten in Österreich und 141 Einheiten in Schweden.

## Pflege und Betreutes Wohnen

### Segment Pflege

Den Megatrend des demografischen Wandels und insbesondere der alternden Gesellschaft begegnen wir aktuell auch durch das Angebot von Einrichtungen zur Pflege und zum Betreuten Wohnen älterer Menschen. Hierfür bewirtschaften wir entsprechende Pflegeimmobilien und bieten Dienstleistungen zur Pflege und zum Betreuten Wohnen an.

Ähnlich wie im Vermietungsgeschäft fokussieren wir uns im Pflegesegment auf Städte und Regionen mit positiven Entwicklungsprognosen, da hier der Bedarf an pflegerischen und betreuenden Angeboten (vollstationäre Pflege sowie betreute Wohnformen in Verbindung mit ambulanten und teilstationären Pflegeformen) besonders hoch ist. Dabei achten wir insbesondere auf hochwertige Immobilien sowie eine hohe Qualität von Pflege, Betreuung und Service.

Im Geschäftsjahr 2022 hat der Vorstand von Deutsche Wohnen einen Prozess zur Überprüfung des Pflegesegments hinsichtlich dessen künftiger strategischer Bedeutung innerhalb des Konzerns angestoßen. Dabei sind beispielsweise Fragen zu beantworten, ob vor dem Hintergrund der heterogenen Regulatorik im Pflegebereich, der Anforderungen an und der Verfügbarkeit von Personal und der erwarteten Rentabilitätsentwicklung das Segment weiter ausgebaut werden kann oder es veräußert werden soll und kann. Im Rahmen dieser strategischen Überprüfung hat der Vorstand von Deutsche Wohnen das Pflegesegment auch einem Markttest unterzogen. Endgültige Ergebnisse und Entscheidungen lagen bis zur Aufstellung des Abschlusses noch nicht vor.

### Pflegebetriebe

Unter den Marken KATHARINENHOF und PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG werden Senioren- und Pflegeeinrichtungen bewirtschaftet. Die Einrichtungen bieten dabei vollstationäre Pflege mit dem Ziel, einen aktiven Lebensstil und die Eigenständigkeit der Bewohner im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Daneben werden im Rahmen des Betreuten Wohnens zusätzlich seniorengerechte Dienstleistungen angeboten.

### Pflegeimmobilien

Im Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen werden 72 Pflegeimmobilien mit insgesamt rund 9.540 Pflegeplätzen erfasst, wovon sich 71 im Eigentum von Deutsche Wohnen befinden. Damit sind wir einer der größten Bestandhalter von Pflegeimmobilien in Deutschland.

Das Pflegegeschäft betreiben wir in zwei unterschiedlichen Modellen:

39 Pflegeeinrichtungen (ca. 5.240 Plätze) bewirtschaften die konzerneigene KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH gemeinsam mit deren Tochtergesellschaften, die Hamburger Senioren Domizile GmbH (HSD) sowie die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH.

Weitere 33 Einrichtungen (ca. 4.300 Plätze) werden von verschiedenen konzernfremden Betreibern gepachtet und langfristig bewirtschaftet.



# Unternehmenssteuerung

## Steuerungsmodell

Die Unternehmenssteuerung ist auf unsere → **Unternehmensstrategie** und unsere nachhaltigen Geschäftsaktivitäten abgestimmt.

Im Geschäftsjahr 2022 hat Vonovia zunächst bis zum Ende des 4. Quartals 2022 das bisherige Steuerungssystem aus 2021 fortgeführt. Einzelheiten dazu sind im [Geschäftsbericht 2021](#) im Kapitel Konzernsteuerung dargestellt. Dabei wurde das Geschäft über die fünf Segmente **Rental, Value-add, Recurring Sales, Development** und **Deutsche Wohnen** gesteuert.

Zum Ende des 4. Quartals 2022 wurde das Segment Deutsche Wohnen aufgelöst und in die Segmente **Rental, Value-add, Recurring Sales, Development** und **Pflege** überführt. Einzelheiten dazu sind im Anhang unter → [\[A2\] Anpassungen der Vorjahresangaben](#) dargestellt.

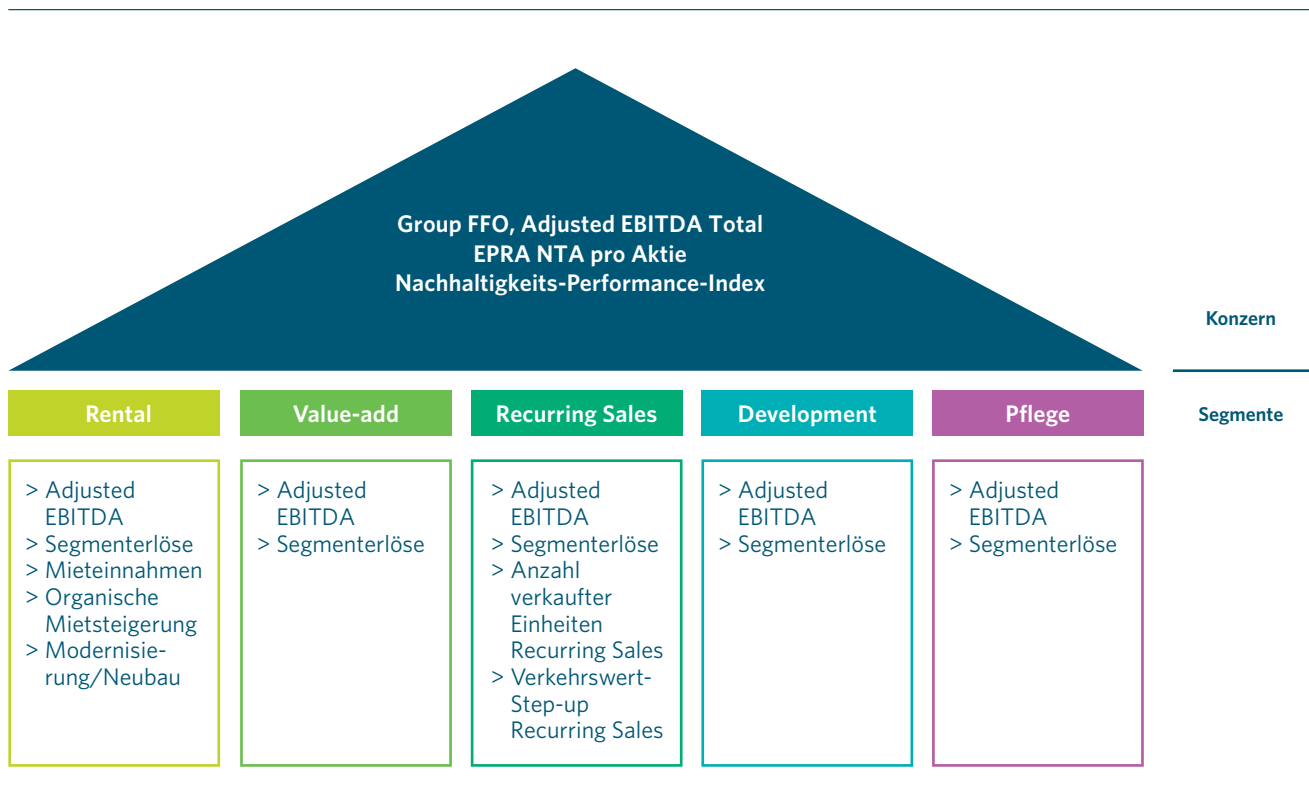
Im **Segment Rental** fassen wir alle Geschäftsaktivitäten zusammen, die auf das wertsteigernde Management der eigenen Wohnimmobilienbestände ausgerichtet sind. Es umfasst unsere Bewirtschaftungstätigkeiten in Deutschland, Österreich und Schweden.

Im **Segment Value-add** bündeln wir alle wohnungsnahen Dienstleistungen, mit denen wir das Kerngeschäft der Vermietung ergänzen. Diese Dienstleistungen umfassen zum einen Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen für unsere Immobilien und zum anderen Dienstleistungen, die in einem engen Bezug zum Vermietungsgeschäft stehen. Wir ordnen dem Segment Value-add die Aktivitäten der Handwerker- und Wohnumfeldorganisation, das Wohneigentumsverwaltungsgeschäft, das Kabel-TV-Geschäft, die Messdienstleistungen, die Energielieferung sowie unsere Versicherungsdienstleistungen zu.

Das **Segment Recurring Sales** umfasst die regelmäßigen und nachhaltigen Verkäufe von einzelnen Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern aus unserem Portfolio. Es beinhaltet nicht den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (MFH Sales/Non Core). 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** beinhaltet die Projektentwicklung zur Schaffung von neuem Wohnraum. Dies umfasst die Wertschöpfungskette beginnend beim Ankauf von Grundstücken ohne Bebauungsplan bzw. Widmung bis hin zur Fertigstellung 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. Bei der Integration in den eigenen Bestand wird dabei die Wertschöpfung aus der Bewertung der Immobilien zu Marktpreisen dem Segment Development zugeordnet.

Das **Segment Pflege** umfasst alle Aktivitäten der Bewirtschaftung der eigenen Pflegebetriebe sowie die Verpachtung von Pflegeimmobilien.



## Steuerungskennzahlen

Das Steuerungssystem ist modular aufgebaut und unterscheidet Steuerungskennzahlen auf Gesamtkonzern- und Segmentebene (bedeutsamste Steuerungskennzahlen i. S. d. DRS 20) und Steuerungskennzahlen auf Segmentebene.

Alle hier dargestellten finanziellen Kennzahlen sind sogenannte „Non-GAAP“-Measures oder „**Alternative Performance Measures**“ (APMs), das heißt Kennzahlen, die sich nicht direkt aus den Zahlen des Konzernabschlusses nach IFRS ablesen lassen. Die finanziellen Steuerungsgrößen lassen sich aber alle auf die nächstmögliche Konzernabschlusskennzahl überleiten.

Wir unterscheiden **finanzielle** und **nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen**.

Wir betreiben ein konzernweit integriertes Planungs- und Controllingssystem, das auf zentrale Steuerungskennzahlen abstellt. Basierend auf der aus unserer Strategie abgeleiteten Mittelfristplanung, die einer jährlichen Überprüfung unterliegt und bei nennenswerten Transaktionen unterjährig aktualisiert wird, wird für alle Bereiche des Konzerns ein Budget erstellt. Im Verlauf des Geschäftsjahres erfolgt für alle steuerungsrelevanten Kennzahlen ein regelmäßiger Abgleich der aktuellen Geschäftsentwicklung mit diesen Zielvorgaben sowie den jeweils aktuellen Prognosen. Daraus abgeleitet wird das Geschäft zielgerichtet gesteuert und

erforderliche Maßnahmen zur Gegensteuerung werden eingeleitet und nachverfolgt.

Auf **Gesamtkonzern- und Segmentebene** sind der **Group FFO**, das **Adjusted EBITDA Total**, der **EPRA NTA pro Aktie** sowie der **Nachhaltigkeits-Performance-Index** unsere bedeutsamsten Steuerungskennzahlen.

Auf Segmentebene betrachten wir zusätzlich zum Adjusted EBITDA auch die Segmenterlöse, um neben den Mieteinnahmen im Segment Rental auch in den Segmenten Value-add, Development, Recurring Sales und Pflege deren Leistungsfähigkeit zu messen. Die Segmenterlöse aller Segmente ergeben in Summe die Segmenterlöse Total. Deren Entwicklung im Zeitverlauf dient als weiterer Wachstumsindikator für Vonovia.

Das Steuerungssystem umfasst folgende Kennzahlen:

### Finanzielle Steuerungskennzahlen

Für die Steuerung der nachhaltigen operativen Ertragskraft unseres Geschäfts ist der Group FFO führend. Er leitet sich wie folgt ab:

#### Herleitung Group FFO

	Segmenterlöse Rental
(-)	Aufwendungen für Instandhaltung
(-)	Operative Kosten Rental
=	<b>Adjusted EBITDA Rental</b>
	Segmenterlöse Value-add
	davon externe Umsätze
	davon interne Umsätze
(-)	Operative Kosten Value-add
=	<b>Adjusted EBITDA Value-add</b>
	Segmenterlöse Recurring Sales
(-)	Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales
=	Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales
(-)	Vertriebskosten Recurring Sales
=	<b>Adjusted EBITDA Recurring Sales</b>
	Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell
(-)	Herstellkosten Development to sell
=	Rohertrag Development to sell
	Fair Value Development to hold
(-)	Herstellkosten Development to hold
=	Rohertrag Development to hold
(+)	Mieterlöse Development
(-)	Operative Kosten Development
=	<b>Adjusted EBITDA Development</b>
	Segmenterlöse Pflege
(-)	Aufwendungen für Instandhaltung
(-)	Operative Kosten Pflege
=	<b>Adjusted EBITDA Pflege</b>
<b>Σ</b>	<b>Adjusted EBITDA Total</b>
(-)	Zinsaufwand FFO
(-)	Laufende Ertragsteuern FFO
(-)	Konsolidierung
=	<b>Group FFO</b>

Aufgrund des geringen Steuerungseinflusses von Vonovia auf die operativen Ergebnisse der nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen werden ab der Berichtsperiode 30. September 2022 die Ergebnisbestandteile dieser Gesellschaften nicht mehr in die steuerungrelevanten Größen Adjusted EBITDA Total und Group FFO einbezogen. Die entsprechenden Vorjahresangaben wurden angepasst.

Basis für die operative Steuerung der fünf Segmente sind die jeweiligen um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende oder betriebsatypische Sachverhalte bereinigten EBITDAs.

Das Adjusted EBITDA Rental spiegelt das operative Ergebnis aus der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien wider. Es lässt sich unterteilen in die drei zentralen Komponenten Segmenterlöse Rental, Aufwendungen für Instandhaltung und operative Kosten des Segments Rental.

Letztere beinhalten alle Aufwendungen und Erträge, die nicht Aufwendungen für Instandhaltung oder Mieteinnahmen des Segments Rental darstellen.

Neben den Aufwendungen für Instandhaltung investieren wir in großem Umfang in unsere Immobilienbestände. Hierfür unterscheiden wir in substanzwahrende Investitionen sowie in wertschaffende Investitionen in Form von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen für den eigenen Bestand.

Die Steuerung der Geschäftsaktivitäten des Segments Value-add erfolgt über das Adjusted EBITDA Value-add.

Den Erfolg des Segments Recurring Sales messen wir mit dem Adjusted EBITDA Recurring Sales. Dabei werden im Adjusted EBITDA Recurring Sales den erzielten Erlösen aus Wohnungsprivatisierung die entsprechenden Verkehrswertabgänge der veräußerten Vermögenswerte sowie die zugehörigen Verkaufskosten gegenübergestellt. Um einen periodengerechten Ausweis von Gewinn und Umsatz und damit einer Verkaufsmarge zu zeigen, ist es erforderlich, die nach IFRS 5 bewerteten Verkehrswertabgänge um realisierte/unrealisierte Wertveränderungen zu bereinigen.

Das Segment Development wird über das Adjusted EBITDA Development gesteuert. Neben den Umsätzen aus dem Verkauf neu erstellter Immobilien an Dritte und den dazugehörigen Kosten erfassen wir zur Messung des Erfolgs des Segments Development auch die geschaffenen Verkehrswerte durch im Geschäftsjahr fertiggestellte Immobilien für den eigenen Bestand sowie die dazugehörigen Kosten.

Das Segment Pflege umfasst alle Aktivitäten der Bewirtschaftung der eigenen vollstationären Pflegeeinrichtungen sowie die Verpachtung von Pflegeimmobilien an Dritte. Die Steuerung der Geschäftsaktivitäten des Segments Pflege erfolgt über die Segmenterlöse und das Adjusted EBITDA Pflege.

Die Summe der Adjusted EBITDAs unserer fünf Segmente ergibt das Adjusted EBITDA Total. Es drückt die gesamte Leistung unseres nachhaltigen operativen Geschäfts vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen aus.

Da die Finanzierung ein elementarer Bestandteil für den Erfolg unserer Geschäftstätigkeit ist, vermindern wir das Adjusted EBITDA Total um den laufenden Zinsaufwand, bereinigt um Sondersachverhalte (Zinsaufwand FFO). Unter Berücksichtigung von laufenden Ertragsteuern und Konsolidierungseffekten erhalten wir so den Group FFO als Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft unseres Geschäfts.

Zur Steuerung des Unternehmenswachstums fokussieren wir uns des Weiteren auf die Kennzahl Segmenterlöse Total. Die Kennzahl Segmenterlöse Total beinhaltet alle Erlöse der nunmehr fünf Segmente, die zur Wertschöpfung beitragen, d. h. kostentragend sind und einen Ergebnisbeitrag liefern.

### Herleitung Segmenterlöse Total

	Mieteinnahmen Konzern
(+)	Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung, soweit nicht in den operativen Kosten Rental verrechnet
(+)	Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung aus dem Segment Pflege
(+)	Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien, soweit diese auf Recurring Sales entfallen
(+)	Interne Erlöse Value-add
(+)	Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten
(+)	Fair Value Development to hold
=	<b>Segmenterlöse Total</b>

Neben der operativen Ertragskraft sind die Bewertung unseres Immobilienvermögens sowie die Modernisierungs- und Neubauleistungen maßgeblich für die Wertentwicklung unseres Unternehmens.

Die Steuerung des Unternehmenswerts erfolgt mit dem **EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA)**. Dabei orientieren wir uns hinsichtlich der Ermittlung an den „Best Practice Recommendations“ der EPRA (European Public Real Estate Association). Steuerungsrelevant ist der **EPRA NTA pro Aktie**.

### Herleitung EPRA NTA pro Aktie

	Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia
(+)	Latente Steuern auf Investment Properties*
(+)	Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente**
(-)	Goodwill
(-)	Immaterielle Vermögenswerte
=	<b>EPRA NTA</b>
(/)	Anzahl der Aktien zum Stichtag
=	<b>EPRA NTA pro Aktie</b>

\* Anteil für Hold-Portfolio.

\*\* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

Als weitere nichtoperative, finanzielle Kennzahlen dienen zudem der **Loan-to-Value (LTV)** zur Überwachung des Finanzschuldendeckungsgrads durch unsere Immobilienbestände, der **Net Debt/EBITDA** zur Überwachung des Finanzschuldendeckungsgrads durch unser nachhaltiges operatives Ergebnis sowie die **Interest Coverage Ratio (ICR)** als Zinsdeckungsgrad durch unser nachhaltiges operatives Ergebnis.

### Nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen

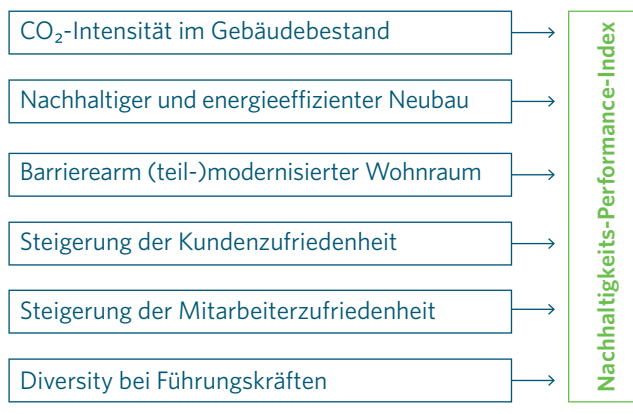
Neben den finanziellen Steuerungsgrößen liegen in gleicher Weise auch nichtfinanzielle operative Kennzahlen in unserem Fokus.

Unsere Geschäftsaktivitäten sind auf Klimaschutz, vertrauensvolle, transparente und verlässliche Unternehmensführung sowie auf gesellschaftliche und soziale Verantwortung für unsere Kunden und Mitarbeiter ausgerichtet.

Aufgrund dieser Ausrichtung haben wir mit dem Geschäftsjahr 2021 den **Nachhaltigkeits-Performance-Index** als zentrale nichtfinanzielle Steuerungsgröße eingeführt. Indikatoren des Nachhaltigkeits-Performance-Index sind die CO<sub>2</sub>-Intensität im Gebäudebestand, die Energieeffizienz von Neubauten, der Anteil barrierearmer (Teil-)Modernisierungen an Neuvermietungen, die Steigerung der Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit sowie der Anteil weiblicher Führungskräfte im Top-Management.

Jede Komponente wird mit einem individuellen Faktor gewichtet, und für jede Komponente wird eine jährliche Zielgröße festgelegt. Die gewichteten Zielgrößen entsprechen zusammengefasst einem Zielwert von 100%, dessen Erreichung jährlich angestrebt wird. Für die Zielerreichungsmessung für das Geschäftsjahr 2022 wird ein Vergleich der Performance jeweils ohne Einbeziehung von Deutsche Wohnen gezogen. In der Berichterstattung über die Ausprägung der Einzelindikatoren innerhalb der nichtfinanziellen Konzernklärung werden die Geschäftsaktivitäten von Deutsche Wohnen mit berücksichtigt (ohne das Segment Pflege und Betreutes Wohnen), sofern nicht anders ausgewiesen. Die Zielsetzungen für 2023 sind vollständig inklusive Deutsche Wohnen.

### Nachhaltigkeits-Performance-Index



Die **organische Mietsteigerung** zeigt die Steigerung der monatlichen Ist-Miete für das Wohnungsportfolio, das zwölf Monate vorher bereits im Bestand von Vonovia und zum Berichtsstichtag vermietet war, zuzüglich der Mietsteigerung durch Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen. Die monatliche Ist-Miete pro m<sup>2</sup> gibt Aufschluss über die durchschnittlichen Mieterlöse des vermieteten Wohnungsbestands zum jeweiligen Berichtsstichtag.

Ergänzend zeigt die **Leerstandsquote** den Anteil der Wohneinheiten im eigenen Wohnungsbestand, der nicht vermietet ist und daher keine Mieterträge erwirtschaftet. Sie kann als Frühwarnindikator z. B. zur Identifikation von nicht marktgängigen Wohnungen dienen. Leerstandsquote und Durchschnittsmiete sind wesentliche Treiber für die Entwicklung unserer Kennzahlen zur Steuerung der Mieteinnahmen. Sie gelten als maßgebliche **Frühwarnindikatoren**.

Die **Anzahl der verkauften Einheiten** aus **Recurring Sales** zeigt unsere stetigen Bemühungen im Bereich der Wohnungsprivatisierung. Gesondert hiervon weisen wir Non Core/Sonstiges aus.

Der **Verkehrswert-Step-up Recurring Sales** bezieht sich auf den Unterschiedsbetrag zwischen dem Erlös aus der Veräußerung einer privatisierten Wohneinheit und ihrem zuletzt bilanzierten Verkehrswert. Er zeigt den prozentualen Wertzuwachs für das Unternehmen bei der Veräußerung einer Wohneinheit vor weiteren Verkaufskosten.

# Wirtschaftsbericht

## Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Für die Unternehmensführung stellen die nachhaltig geänderten Rahmenbedingungen an den Märkten, insbesondere der Anstieg von Zinsen und Inflation in Kombination mit einer gestiegenen Verunsicherung an den Rohstoffmärkten und nach wie vor gestörten Lieferketten, ein hochkomplexes Umfeld dar.

Das operative Geschäft verlief 2022 insgesamt positiv. Das Adjusted EBITDA Total stieg um rund 23 %. Die EBITDAs der Segmente Rental, Recurring Sales und Pflege entwickelten sich positiv. Das Adjusted EBITDA des Segments Development lag nahezu auf Vorjahresniveau. Für das Adjusted EBITDA des Segments Value-add war ein Rückgang von rund 18 % zu verzeichnen. Insgesamt waren moderate Auswirkungen des Ukraine-Kriegs und der Corona-Pandemie spürbar. Diese Auswirkungen zeigten sich vor allem bei der Rohstoffbeschaffung.

Zum 31. Dezember 2022 waren die Bestände von Vonovia mit einer Leerstandsquote von 2,0 % nahezu voll vermietet. Der Kundenzufriedenheitsindex CSI lag im 4. Quartal 2022 0,2 Prozentpunkte unter dem Wert des Vorjahresquartals. Im Durchschnitt des Gesamtjahres konnte die Kundenzufriedenheit dennoch um 1,0 Prozentpunkte im Einjahresvergleich gesteigert werden.

Die hohen Kundenzufriedenheitswerte bestätigen unsere Anstrengungen in der Bewirtschaftung und bilden mit der niedrigen Leerstandsquote ein solides Fundament für unser Geschäft. Gleichzeitig bedeutet dies auch stabile Cashflows und damit eine stabile Basis für die Erträge aus unseren Immobilien.

Die Überzeugung, dass die Herausforderungen durch die Megatrends weiterhin Bestand haben und sich in der Wohnungswirtschaft am besten in Quartierszusammenhängen lösen lassen, ist unverändert gültig.

Folgerichtig besteht der wesentliche Teil des Portfolios in Deutschland aus Quartieren, die wir als Urban Quarters gruppiert haben. Bei den übrigen Bestandsgebäuden handelt es sich im Wesentlichen um kleinere Gebäudeansammlun-

gen und Solitärbestände, die wir als Urban Clusters zusammengefasst haben. Auch wenn es sich hier im Gegensatz zu Urban Quarters nicht um ganze Siedlungszusammenhänge handelt, kommen ebenso bei Urban Clusters die langfristigen Asset- und Property-Management-Strategien auf Basis unserer operativen Plattform zum Tragen.

Aus der aktuellen Portfolioanalyse wurde neben dem Verkaufsportfolio für nicht-strategische Bestände (Non Core) und der Einzelprivatisierung innerhalb des Strategic Clusters (Recurring Sales) das zusätzliche Verkaufsportfolio MFH Sales geschaffen, das primär der Innenfinanzierung dienen soll. Die entsprechenden Erträge werden zukünftig zusammen mit Non Core als Teil des Segments Non Core/Sonstiges ausgewiesen.

Infolge des Zinsanstiegs kam es zu einem weiteren Anstieg der Kapitalkosten, sodass Wertberichtigungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte sowie auf Markenrechte des Pflegebereichs in Höhe von insgesamt 1.040,3 Mio. € vorgenommen wurden. Darüber hinaus wurden bis zum 31. Dezember 2022 at-equity-Beteiligungen in Höhe von 330,7 Mio. € wertberichtigt. Gegenläufig führte der gestiegene Diskontierungszinssatz für die Bewertung der Pensionsrückstellungen zu versicherungsmathematischen Gewinnen.

Zum 1. März 2022 wurde die im Rahmen der Akquisition der Mehrheit an Deutsche Wohnen aufgenommene Brückenfinanzierung, welche Anfang 2022 noch mit 3.490,0 Mio. € valutierte, vollständig zurückgeführt.

Im 2. Quartal 2022 wurden zwei Bonds über jeweils 500 Mio. € zurückgeführt, davon einer vorzeitig. Darüber hinaus wurden planmäßig Commercial Paper in Höhe von weiteren 500 Mio. € zurückgeführt.

Im November 2022 hat Vonovia einen Social und einen Green Bond in Höhe von zusammen 1,5 Mrd. € mit einer durchschnittlichen Laufzeit von 6,3 Jahren und einem durchschnittlichen Zinssatz von 4,875 % begeben. Mit den Erlösen wurden Anleihen in Höhe von rund 1,0 Mrd. € mit Fälligkeiten in den Jahren 2023 und 2024 vorzeitig zurückgekauft.

Das Jahr 2022 stand auch unter dem Zeichen der Integration von Deutsche Wohnen zur Nutzung einheitlicher Prozesse und Systeme sowie zur Hebung von Synergien und der Schaffung gemeinsamer rechtlicher Rahmenbedingungen für die Zusammenarbeit. Ziel dieser Zusammenarbeit ist die Hebung von Vorteilen durch Harmonisierungs-, Standardisierungs- und Skalierungsmaßnahmen durch die Nutzung der Bewirtschaftungs- und Developmentplattform von Vonovia.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 29. April 2022 wurde für das Geschäftsjahr 2021 eine Dividende in Höhe von 1,66 € pro Aktie beschlossen. Im Vorjahresvergleich entspricht dies einem Plus von 0,08 € – unter Berücksichtigung der durch die Kapitalerhöhung im Zuge der Übernahme von Deutsche Wohnen gestiegenen Anzahl der Aktien. 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 47,85 % der dividendenberechtigten Aktien für die Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 19.252.608 neue Aktien aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft mit einem Gesamtbetrag von 616.815.055,10 € ausgegeben. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 672.336.610,64 €.

Der Aufsichtsrat der Vonovia SE hat in seiner Sitzung am 8. Dezember 2022 einstimmig entschieden, dass Clara-Christina Streit nach der ordentlichen Hauptversammlung am 17. Mai 2023 den Aufsichtsratsvorsitz übernehmen soll. Sie würde damit auf Jürgen Fitschen folgen, der aufgrund der bei Vonovia geltenden Altersgrenze nicht erneut zur Wahl antreten wird.

## Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

Nach einer lebhaften ersten Jahreshälfte 2022 hat sich laut Europäischer Kommission das Tempo des Wirtschaftswachstums in der Europäischen Union im Sommer verlangsamt. Während die durch die Wiederbelebung der Wirtschaft entstandene Dynamik nachlässt, gewinnen die durch Russlands Angriffskrieg gegen die Ukraine ausgelösten kontraktiven Kräfte die Oberhand. Die Energiepreiserhöhungen wirken sich auf die gesamte Wirtschaft aus, und die hohe Inflation schmälert die Einkommen und Ersparnisse der Haushalte so stark wie seit Langem nicht mehr. Eine Rezession in diesem Winter ist wahrscheinlich und die wirtschaftliche Schwäche wird voraussichtlich auch im Jahr 2023 anhalten. Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen ist die deutsche Wirtschaft laut Schätzung des Statistischen Bundesamts im Jahr 2022 gemessen am Bruttoinlandprodukt (BIP) um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr gewachsen. Gleich-

wohl belastet die Energiekrise laut IfW Kiel die deutsche Wirtschaft weiterhin schwer. In Schweden wuchs das BIP im Jahr 2022 laut Konjunkturinstitutet um voraussichtlich 2,8 %. Die hohe Inflation und die steigenden Zinssätze werden 2023 zu einer Verlangsamung der schwedischen Wirtschaft beitragen. In Österreich wuchs das BIP aufgrund des starken ersten Halbjahres laut WIFO voraussichtlich um 4,7 %. Es dürfte derweil im Winterhalbjahr zurückgehen. Für 2023 wird ein BIP-Wachstum von 0,3 % in Deutschland (IfW Kiel), -0,9 % in Schweden (Konjunkturinstitutet) und 0,3 % in Österreich (WIFO) erwartet.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich insgesamt stabil. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung sind laut Arbeitsagentur 2022 in Deutschland im Jahresdurchschnitt deutlich gesunken, wobei die Rückgänge auf der günstigen Entwicklung im Vorjahr und im 1. Halbjahr 2022 beruhen. Ab der Jahresmitte hat dann die Erfassung ukrainischer Geflüchteter zu einem Anstieg im weiteren Jahresverlauf geführt. Laut Bundesagentur für Arbeit ist die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen im Jahresdurchschnitt 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 % gesunken. In Schweden betrug die Arbeitslosenquote laut Konjunkturinstitutet im Jahr 2022 voraussichtlich 7,4 %, rund 1,4 Prozentpunkte weniger als im Vorjahr. In Österreich lag die Arbeitslosenquote nach nationaler Berechnung laut Arbeitsmarktservice im Jahr 2022 bei 6,3 % und damit 1,7 Prozentpunkte niedriger als im Vorjahr. Angesichts der Herausforderungen für die Wirtschaft dürfte sich die Lage auf dem Arbeitsmarkt 2023 vorübergehend eintrüben. Dann wird eine Arbeitslosenquote nach jeweils nationaler Definition von in Deutschland 5,5 % (IfW Kiel), Schweden 8,1 % (Konjunkturinstitutet) und Österreich 6,5 % (WIFO) erwartet.

Im Jahr 2022 kam es unter dem Druck der Energie-, Lebensmittel- und anderer Rohstoffpreise zu einem spürbaren Anstieg der Inflation. Gemessen am jeweiligen nationalen Verbraucherpreisindex (VPI), lag sie gegenüber dem Vorjahr laut Zahlen der nationalen statistischen Ämter im Jahresdurchschnitt bei 7,9 % in Deutschland und voraussichtlich 8,4 % in Schweden bzw. 8,6 % in Österreich. Für das Jahr 2023 wird erwartet, dass sich der Preisauftrieb abschwächt und die Inflationsraten etwas niedriger ausfallen. Nach jeweils nationaler Definition wird ein VPI-Anstieg von in Deutschland 5,4 % (IfW Kiel), in Schweden 5,2 % (Konjunkturinstitutet) und in Österreich 6,5 % (WIFO) erwartet.

Angesichts der hohen Inflation hat die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins in vier Schritten seit Juli 2022 von 0 % auf nunmehr 2,5 % zum Jahresende 2022 angehoben. Bereits mit 1. Juli stellte die EZB die Anleihenkäufe ein. Die hohe Inflationsrate veranlasste auch die Schwedische Reichsbank dazu, die Policy Rate zunächst im Mai 2022 auf 0,25 % und in drei weiteren Schritten auf nunmehr ebenfalls 2,5 % zum Jahresende 2022 anzuheben. Zudem entschied



die Reichsbank im Juni, in der zweiten Jahreshälfte 2022 in geringerem Umfang Anleihen zu kaufen als ursprünglich beschlossen. Weitere Anhebungen von Leitzins bzw. Policy Rate dürften im Jahr 2023 folgen. So hoben im Februar 2023 die EZB den Leitzins bzw. die Schwedische Reichsbank die Policy Rate auf jeweils 3,0 % an. In diesem Umfeld zogen die Bauzinsen in Deutschland, Schweden und Österreich im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr deutlich an.

Der Zinsanstieg belastet die Immobilienmärkte. Die Märkte für Wohneigentum haben sich im Jahresverlauf abgekühlt, und die Zeiten hoher Preisanstiege dürften der Vergangenheit angehören. Die fundamentalen Rahmenbedingungen aus Sicht von Vermietern bleiben derweil laut Savills in Deutschland vorteilhaft. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist spürbar gestiegen, u. a. durch eine stark gewachsene Bevölkerung und weil sich viele Haushalte momentan keinen Eigenheimerwerb mehr leisten können und daher Mieter bleiben. Deutschlandweit stiegen die inserierten Mieten weiter an und lagen laut empirica im Durchschnitt aller Baujahre im 4. Quartal 2022 um 6,6 % (Neubau 6,3 %) höher als im Vorjahresquartal. Weitere Mietsteigerungen sind im Jahr 2023 wahrscheinlich. Mit Blick auf die Bestandsmieten wäre es laut DB Research keine Überraschung, wenn diese künftig strukturell mit deutlich mehr als 2 % pro Jahr zulegen. Savills schätzt, dass das durchschnittliche Mietwachstum für Wohnungen in Schweden im Jahr 2022 bei 3 bis 5 % lag. Es wird voraussichtlich drei bis fünf Jahre dauern, bis die Mietentwicklung zur Inflationsrate aufholt. Gemessen am Index für tatsächliche Mietzahlungen für Hauptwohnungen im Rahmen des Verbraucherpreisindex, stiegen auch die Mieten in Österreich seit Jahresbeginn an und lagen im Dezember 2022 rund 5,4 % höher als im Vorjahresmonat. Frei vereinbare Mieten dürften laut RE/MAX 2023 in Österreich geringfügig steigen, in Landgemeinden könnten sie auch nachgeben.

Während die Wohneigentumspreise zu Jahresbeginn noch kletterten, kühlte die Preisdynamik in Deutschland, Schweden und Österreich im Jahresverlauf spürbar ab. Der empirica Preisindex für Deutschland für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) lag zum 4. Quartal 2022 dennoch um 0,6 % höher (Neubau 5,2 %) als im Vorjahreszeitraum. Die Preise für Mieter-Eigentümer-Wohnungen in Schweden („Bostadsrätter“) sanken laut Svensk Mäklarstatistik im Dezember 2022 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 8,6 %. Der Wohnimmobilienpreisindex der Österreichischen Nationalbank (OeNB) auf Basis neuer und gebrauchter Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser in Österreich zeigt für das 4. Quartal 2022 noch einen Anstieg von 5,2 % gegenüber dem Vorjahr. Die Preisgipfel bei Eigentumswohnungen in Deutschland bzw. Mieter-Eigentümer-Wohnungen in Schweden wurden innerhalb des 1. Halbjahres erreicht. In der Folge gaben die Wohnungspreise im weiteren Jahresverlauf nach. In Österreich zeigt der OeNB-Wohnimmobilienpreisindex im 3. Quartal, nach Anstiegen in den

Vorquartalen, nahezu Stagnation bei der Preisentwicklung und gab erst im 4. Quartal nach. Trotz des nach wie vor teils hohen Wohnbedarfs wirken die geänderten Rahmenbedingungen belastend auf die Nachfrage nach Wohneigentum in allen drei Ländern. Angesichts der fundamentalen Angebotsknappheit erwartet DB Research in Deutschland nur eine Preisdelle. Der Preistrend bei Wohneigentum in Schweden und Österreich zeigt laut Boverket bzw. RE/MAX für 2023 zunächst nach unten.

Die Bevölkerungszahl in Deutschland, Schweden und Österreich ist 2022 voraussichtlich erneut gestiegen und dürfte weiter wachsen. Es fehlt in vielen großen Städten und Metropolregionen nach wie vor an Wohnungen. Indessen sinkt die Bautätigkeit in Deutschland. 2022 wurden nach Schätzung des Zentralverbands Deutsches Baugewerbe nur 280.000 Wohnungen fertiggestellt und für 2023 könnten es nur 245.000 sein (2021: 293.393). Die Bundesregierung hat sich das Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen in Deutschland gesetzt. Für 2023 und 2024 schätzt CBRE einen Wiederanstieg der regulären Zuwanderung (Arbeitskräfte, Familiennachzug, Studenten) von über 350.000 Personen pro Jahr als realistisch ein. Infolge des Angriffskriegs Russlands auf die Ukraine befinden sich zudem aktuell rund eine Million Ukraine-Geflüchtete in Deutschland. Die Wohnungsknappheit dürfte damit weiter zunehmen. Laut Schätzung von Boverket müssen in Schweden bis 2030 jährlich rund 63.400 Wohnungen neu gebaut werden. 2022 wurden voraussichtlich rund 64.000 Wohnungen fertiggestellt (2021: knapp 53.000) und damit der jährliche Zusatzbedarf erreicht. Die Bedingungen für den Wohnungsbau haben sich aber seit Anfang 2022 sehr schnell verschlechtert. In Österreich hat laut Bank Austria der Wohnungsbau in den letzten Jahren dem stark gestiegenen Bedarf an Wohnraum weitgehend Rechnung getragen. Es dürften aber vor allem im Bereich günstiger Mietwohnungen in den größeren Städten noch Lücken bestehen. Im Umfeld der Nachwirkungen der Corona-Pandemie und Auswirkungen des Ukraine-Kriegs waren im Jahr 2022 die Bauindustrien mit gestiegenen Preisen, gestörten Lieferketten und bestehendem oder drohendem Materialmangel sowie dem Zinsanstieg konfrontiert. In Deutschland und Österreich fehlt es zudem an ausreichend Fachkräften. Laut DB Research dürften die Baukosten insgesamt in Deutschland im Jahr 2023 kaum zurückgehen. Vor dem Hintergrund rückläufiger Bauinvestitionen könnten sich aber Lieferengpässe entspannen und beispielsweise Rohstoffpreise wie schon in den letzten Monaten weiter fallen. In Schweden könnten laut Boverket die Baustoffpreise im 1. Halbjahr 2023 leicht sinken.

Im Zuge der Zinswende zeigte sich nicht nur der deutsche Wohnimmobilieninvestmentmarkt im Jahr 2022 verhaltener. Das Transaktionsvolumen am Wohninvestmentmarkt in Deutschland betrug laut CBRE 13,5 Mrd. € und lag damit 73 % niedriger als im Vorjahr. Die Differenz ist zum einen auf die 2021 getätigte Großtransaktion, die Übernahme der

Deutsche Wohnen SE durch die Vonovia SE zurückzuführen, zum anderen befindet sich der Markt laut CBRE in einer Preisfindungsphase, die durch das neue Zinsumfeld ausgelöst wurde und ebenfalls zum Rückgang des Investitionsvolumens beiträgt. Vor diesem Hintergrund stiegen die Spitzenrenditen in den Top-7 Städten an. Gleichzeitig stiegen die Mieten in den Top-7 Städten. Am schwedischen Transaktionsmarkt wurden laut Colliers im Jahr 2022 Immobilien im Wert von 19,3 Mrd. € gehandelt, etwa 42 % weniger als im Vorjahr. Gemessen am Umsatz bildeten Wohnimmobilien mit einem Anteil von 29 % (2021: 33 %) das größte Segment. Laut EHL verzeichnete der österreichische Immobilieninvestmentsmarkt im Jahr 2022 ein Transaktionsvolumen von rund 4 Mrd. €, rund 10 % weniger als im Vorjahr. Der Anteil des Segments Wohnen betrug 31,3 % und lag damit niedriger als im Vorjahr (2021: 34,8 %).

Zu den wohnungspolitischen Entwicklungen im Jahr 2022 und zu Jahresbeginn 2023 gehören in Deutschland z. B. Änderungen bei der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Seit Februar war die Beantragung von BEG-Sanierungsprogrammen wieder möglich. Im April wurde die BEG-Neubauförderung, mit geänderten Förderbedingungen, wieder aufgenommen. Eine Reform der BEG ist am 1. Januar 2023 in Kraft getreten. Damit gelten neue Bedingungen für die Sanierung zum Effizienzhaus-Standard und für Einzelmaßnahmen. Seit dem 1. März 2023 fördert die Bundesregierung außerdem den Bau besonders klimafreundlicher Gebäude mit günstigeren Krediten. Beim Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat sich zum 1. Januar 2023 beim Neubau das zulässige Primärenergieniveau verschärft. Außerdem trat am 1. Juli 2022 die Reform des Mietspiegelrechts in Kraft. Für Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern sind Mietspiegel seitdem Pflicht. Weiterhin beschloss das Bundeskabinett 2022 den Entwurf eines Gesetzes zur Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten zwischen Vermieter und Mieter, welches zum 1. Januar 2023 in Kraft trat. Eine für 2023 anstehende Erhöhung des CO<sub>2</sub>-Preises wurde auf 2024 verschoben. Der lineare AfA-Satz zur Abschreibung von Wohngebäuden wurde zum 1. Januar 2023 von 2 auf 3 % angehoben. Das gilt für Wohngebäude, die ab Anfang 2023 fertiggestellt werden. In Schweden wurde die Investitionsförderung für Mietwohnun-

gen eingestellt, sie kann nach Ende 2022 nicht mehr gewährt werden. Eine Wiedereinführung in geänderter Form sei laut Savills durchaus möglich. Zum 1. April 2022 wurden in Österreich die Richtwert- und Kategoriemieten erhöht. Zudem kam es 2022 zu einer Einigung bezüglich der Reform der Maklergebühren, ab 1. Juli 2023 werde bei der Wohnungsvermietung das Bestellerprinzip gelten.

## Gesamtentwicklung des Konzerns

### Geschäftsentwicklung 2022 im Überblick

Bei der Analyse der Geschäftszahlen 2022 ist zu berücksichtigen, dass nur eine eingeschränkte Vorjahresvergleichbarkeit gegeben ist, da das Zahlenwerk von Deutsche Wohnen erst seit dem 30. September 2021 in den Vonovia Konzernabschluss einbezogen ist. Zum Ende des 4. Quartals 2022 wurde das Segment Deutsche Wohnen aufgelöst und in die Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales, Development und Pflege überführt.

Insgesamt verzeichnete Vonovia im Jahr 2022 eine stabile Geschäftsentwicklung trotz Ukraine-Krieg und daraus resultierender Preis- und Zinsentwicklung und weiterhin andauernder Corona-Pandemie.

In den eigenen Bestand haben wir für Neubau- und Modernisierung insgesamt rund 1,4 Mrd. € (2021: 1,4 Mrd. €) sowie für Instandhaltung rund 0,9 Mrd. € (2021: 0,8 Mrd. €) investiert. Dabei haben wir 2.071 Wohnungen (2021: 1.373) durch Neubau fertiggestellt. Hinzu kommen 1.678 für den Verkauf bestimmte fertiggestellte Wohnungen (2021: 827). Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der von uns zuletzt prognostizierten Steuermesskennzahlen und deren Zielerreichung im Geschäftsjahr 2022. Im Vergleich der aktuellen Konzernzahlen zum Vorjahr ist zu berücksichtigen, dass in den Geschäftszahlen 2021 die per 30. September 2021 erstkonsolidierte Deutsche Wohnen-Gruppe nur mit den Ergebnisbeiträgen des 4. Quartals 2021 enthalten ist.

	2021 (angepasst)	Letzte Prognose Zwischenbericht Q3 2022	2022
Segmenterlöse Total	5.216,6 Mio. €	6,2–6,4 Mrd. €	6.256,9 Mio. €
Adjusted EBITDA Total*	2.254,4 Mio. €	2.75–2.85 Mrd. €	2.763,1 Mio. €
Group FFO**	1.694,4 Mio. €	2,0–2,1 Mrd. €	2.035,6 Mio. €
Group FFO pro Aktie**	2,18 €	ausgesetzt	2,56 €
EPRA NTA pro Aktie***	62,63 €	ausgesetzt	57,48 €
Nachhaltigkeits-Performance-Index****	109 %	>100 %	103 %

\* Vorjahreswerte 2021 vergleichbar gemäß aktueller Kennzahldefinition/Segmentierung 2022/EBITDA-Definition (ohne Ergebnisse aus at-equity Beteiligungen).

\*\* Basierend auf der neuen Definition 2022 ohne Eliminierung IFRS 16-Effekt, Group FFO pro Aktie basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

\*\*\* Basierend auf der neuen Definition für 2022, somit ohne Hinzurechnung von Erwerbsnebenkosten. EPRA NTA pro Aktie basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien. 2021 angepasst nach Finalisierung PPA Deutsche Wohnen.

\*\*\*\* Exkl. Deutsche Wohnen.

Die **Segmenterlöse Total** lagen im Jahr 2022 mit rund 6,3 Mrd. € um 19,9 % über dem Vorjahreswert von rund 5,2 Mrd. €. Maßgeblich für diesen Anstieg waren im Wesentlichen die zusätzlichen Mieteinnahmen durch Deutsche Wohnen sowie die Erlöse aus dem Pflegesegment, die im Jahr 2022 mit ihrem Gesamtjahresbeitrag einfließen, während sie im Jahr 2021 nur mit dem Beitrag für das 4. Quartal berücksichtigt wurden.

Das **Adjusted EBITDA Total** lag mit 2.763,1 Mio. € im Jahr 2022 22,6 % über dem Vorjahreswert von 2.254,4 Mio. €. Mit Ausnahme der Segmente Value-add und Development verzeichneten alle übrigen Segmente ein Wachstum beim Adjusted EBITDA. Das Adjusted EBITDA Rental stieg von 1.778,5 Mio. € im Jahr 2021 auf 2.233,5 Mio. € im Jahr 2022 an. Das Adjusted EBITDA Recurring Sales stieg von 113,2 Mio. € im Jahr 2021 auf 135,1 Mio. € im Jahr 2022 an. Das Adjusted EBITDA Pflege stieg von 23,5 Mio. € im Jahr 2021 auf 84,6 Mio. € im Jahr 2022 an. Das Adjusted EBITDA Development lag mit 183,2 Mio. € im Jahr 2022 nahezu auf dem Vorjahreswert von 185,4 Mio. €. Das Adjusted EBITDA des Segments Value-add lag mit 126,7 Mio. € im Jahr 2022 unter dem Vorjahreswert von 153,8 Mio. €.

Der **Group FFO** stieg 2022 um 20,1 % auf 2.035,6 Mio. € (2021: 1.694,4 Mio. €) an. Dies entspricht einem Group FFO pro Aktie von 2,56 € (2021: 2,18 €). Zu dem Group FFO-Anstieg trug im Wesentlichen Deutsche Wohnen, die im Jahr 2022 mit ihrem Gesamtjahresbeitrag einfließt (2021: nur mit dem Beitrag für das 4. Quartal), sowie das verbesserte Adjusted EBITDA Rental, Recurring Sales und Pflege bei. Der Group FFO-Zinsaufwand lag 2022 mit 493,8 Mio. € 24,2 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 397,7 Mio. €. Dies ist im Wesentlichen durch einen Anstieg des Zinszahlungssaldos (Gesamtjahresbeitrag Deutsche Wohnen in 2022 vs. Quartalsbeitrag 4. Quartal 2021) begründet. Die laufenden Ertragsteuern FFO lagen mit 145,0 Mio. € im Jahr 2022 im Wesentlichen aufgrund des Zugangs Deutsche Wohnen über dem Vergleichswert des Vorjahres von 65,2 Mio. €. Die Konsolidierungseffekte lagen mit 88,7 Mio. € im Jahr 2022 8,7 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 97,1 Mio. €.

Der **EPRA NTA pro Aktie** lag mit 57,48 € im Jahr 2022 8,2% unter dem Vorjahreswert von 62,63 €. Maßgeblich für die Entwicklung der Nettovermögens Kennzahlen war das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties von -1.269,8 Mio. € im Jahr 2022 (2021: 7.393,8 Mio. €). Auch die Ausschüttung der Bardividende in Höhe von 672,4 Mio. € im Jahr 2022 (2021: 486,0 Mio. €) wirkte sich auf die Kennzahl aus. Durch die Schaffung des neuen Teilportfolios Recurring Sales (MFH) sind die Hinzurechnungen von latenten Steuern gesunken, da diese nur für Objekte vorgesehen sind, die langfristig im Bestand gehalten werden sollen.

Der **Nachhaltigkeits-Performance-Index** (Vonovia ohne Deutsche Wohnen) lag im Geschäftsjahr 2022 bei 103 %. Dazu haben insbesondere die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Intensität, die Entwicklung des durchschnittlichen Primärenergiebedarfs Neubau sowie die barrierearmen (Teil-)Modernisierungen beigetragen.

### Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns stellt sich positiv dar, insbesondere vor dem Hintergrund der soliden Finanzierung, des damit verbundenen ausgewogenen Fälligkeitsprofils und der durch die ratinggestützten Anleihefinanzierungen gewonnenen Finanzierungsflexibilität mit Blick auf organisches Wachstum. Fortlaufende Verbesserungen an den Bewirtschaftungs- und Developmentprozessen und der Einsatz von neuen digitalen Softwarelösungen, die kontinuierlichen Recurring Sales sowie ein erfolgreiches Developmentgeschäft fördern eine kontinuierlich verbesserte Profitabilität.

## Ertragslage

### Überblick

Die nachfolgenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung der Ertragslage von Vonovia im Jahr 2022 und deren Werttreiber. Zur eingeschränkten Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte verweisen wir auf die im Kapitel zur **→ Gesamtentwicklung des Konzerns** getroffenen Erläuterungen.

in Mio. €	2021	2022	Veränderung in %
Segmenterlöse Total	5.216,6	6.256,9	19,9
Segmenterlöse Rental	2.568,5	3.163,4	23,2
Segmenterlöse Value-add	1.176,3	1.272,0	8,1
Segmenterlöse Recurring Sales	491,2	543,4	10,6
Segmenterlöse Development	911,8	998,0	9,5
Segmenterlöse Pflege	68,8	280,1	>100
Adjusted EBITDA Total	2.254,4	2.763,1	22,6
Adjusted EBITDA Rental	1.778,5	2.233,5	25,6
Adjusted EBITDA Value-add	153,8	126,7	-17,6
Adjusted EBITDA Recurring Sales	113,2	135,1	19,3
Adjusted EBITDA Development	185,4	183,2	-1,2
Adjusted EBITDA Pflege	23,5	84,6	>100
Group FFO	1.694,4	2.035,6	20,1
Monatliche Ist-Miete in €/m <sup>2</sup>	7,33	7,49	2,2
Durchschnittliche Fläche eigener Wohnungen im Berichtszeitraum (in Tsd. m <sup>2</sup> )	28.784	34.525	19,9
Durchschnittliche Anzahl eigener Wohnungen (Anzahl WE)	452.868	550.342	21,5
Leerstandsquote in %	2,2	2,0	-0,2 pp
Instandhaltungsaufwand und substanzwahrende Investitionen (€/m <sup>2</sup> )	26,17	24,80	-5,2
davon Instandhaltungsaufwand (€/m <sup>2</sup> )	13,01	12,85	-1,2
davon substanzwahrende Investitionen (€/m <sup>2</sup> )	13,16	11,95	-9,2
Anzahl erworbener Einheiten	155.145	969	-99,4
Anzahl verkaufter Einheiten	6.965	19.760	>100
davon Recurring Sales	2.803	2.710	-3,3
davon Non Core/Sonstiges	4.162	17.050	>100
Anzahl neu gebauter Wohnungen	2.200	3.749	29,4
davon für den eigenen Bestand	1.373	2.071	50,8
davon für den Verkauf an Dritte	827	1.678	>100
Mitarbeiter (Anzahl zum 31. Dezember)	15.871	15.915	0,3

Die **Segmenterlöse Total** stiegen von 5.216,6 Mio. € im Jahr 2021 um 19,9% auf 6.256,9 Mio. € im Jahr 2022 an. Maßgeblich für diesen Anstieg waren im Wesentlichen die zusätzlichen Mieteinnahmen durch Deutsche Wohnen sowie die

Erlöse aus dem Pflegesegment, die im Jahr 2022 mit ihrem Gesamtjahresbeitrag einfließen, während sie im Jahr 2021 nur mit dem Beitrag für das 4. Quartal berücksichtigt wurden.

### Segmenterlöse Total

in Mio. €	2021*	2022	Veränderung in %
Mieteinnahmen Konzern	2.571,9	3.168,1	23,2
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung, soweit nicht in den operativen Kosten Rental verrechnet	66,4	118,3	78,2
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung aus dem Segment Pflege	68,8	280,1	>100
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien, soweit diese auf Recurring Sales entfallen	477,2	515,7	8,1
Interne Erlöse Value-add	1.108,6	1.152,4	4,0
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	519,6	588,4	13,2
Fair Value Development to hold	404,1	433,9	7,4
<b>Segmenterlöse Total</b>	<b>5.216,6</b>	<b>6.256,9</b>	<b>19,9</b>

\* Vorjahreswerte Deutsche Wohnen an die aktuelle Segmentdefinition angepasst.

Die nachfolgenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung des Group FFO und weiterer Werttreiber im Berichtszeitraum.

## Group FFO

in Mio. €	2021*	2022	Veränderung in %
Segmenterlöse Rental	2.568,5	3.163,4	23,2
Aufwendungen für Instandhaltung	-377,7	-443,6	17,4
Operative Kosten Rental	-412,3	-486,3	17,9
<b>Adjusted EBITDA Rental</b>	<b>1.778,5</b>	<b>2.233,5</b>	<b>25,6</b>
Segmenterlöse Value-add	1.176,3	1.272,0	8,1
davon externe Erlöse	67,7	119,6	76,7
davon interne Erlöse	1.108,6	1.152,4	4,0
Operative Kosten Value-add	-1.022,5	-1.145,3	12,0
<b>Adjusted EBITDA Value-add</b>	<b>153,8</b>	<b>126,7</b>	<b>-17,6</b>
Segmenterlöse Recurring Sales	491,2	543,4	10,6
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-355,5	-391,6	10,2
<b>Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales</b>	<b>135,7</b>	<b>151,8</b>	<b>11,9</b>
Vertriebskosten Recurring Sales	-22,5	-16,7	-25,8
<b>Adjusted EBITDA Recurring Sales</b>	<b>113,2</b>	<b>135,1</b>	<b>19,3</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	505,6	560,6	10,9
Herstellkosten Development to sell	-370,1	-440,4	19,0
<b>Rohrertrag Development to sell</b>	<b>135,5</b>	<b>120,2</b>	<b>-11,3</b>
Fair Value Development to hold	404,1	433,9	7,4
Herstellkosten Development to hold**	-319,2	-340,6	6,7
<b>Rohrertrag Development to hold</b>	<b>84,9</b>	<b>93,3</b>	<b>9,9</b>
Mieterlöse Development	2,1	3,5	66,7
Operative Kosten Development	-37,1	-33,8	-8,9
<b>Adjusted EBITDA Development</b>	<b>185,4</b>	<b>183,2</b>	<b>-1,2</b>
Segmenterlöse Pflege	68,8	280,1	>100
Aufwendungen für Instandhaltung	-2,4	-7,0	>100
Operative Kosten Pflege	-42,9	-188,5	>100
<b>Adjusted EBITDA Pflege</b>	<b>23,5</b>	<b>84,6</b>	<b>&gt;100</b>
<b>Adjusted EBITDA Total</b>	<b>2.254,4</b>	<b>2.763,1</b>	<b>22,6</b>
Zinsaufwand FFO	-397,7	-493,8	24,2
Laufende Ertragsteuern FFO	-65,2	-145,0	>100
Konsolidierung***	-97,1	-88,7	-8,7
<b>Group FFO</b>	<b>1.694,4</b>	<b>2.035,6</b>	<b>20,1</b>
<b>Group FFO nach nicht beherrschenden Anteilseignern</b>	<b>1.654,4</b>	<b>1.944,3</b>	<b>17,5</b>

\* Vorjahreswerte an neue Adjusted EBITDA-Definition (ohne Ergebnisse aus at-equity-Beteiligungen) angepasst, Anpassungen Adjusted EBITDA Total/Group FFO: 14,9 Mio. €.

\*\* Ohne Berücksichtigung von aktivierten Fremdkapitalzinsen in Höhe von 2,5 Mio. € (2021: 0,9 Mio. €).

\*\*\* Basierend auf der neuen Definition 2022 ohne Eliminierung IFRS 16-Effekt, davon Zwischenverluste/-gewinne: +4,7 Mio. € (2021: -37,8 Mio. €), Rohrertrag Development to hold: -93,3 Mio. € (2021: -84,9 Mio. €), (FFO-at-equity-Effekt Deutsche Wohnen 2021: 25,6 Mio. €).

Zum Jahresende 2022 bewirtschaftete Vonovia ein Portfolio von 548.524 eigenen Wohnungen (2021: 565.334), 164.330 Garagen und Stellplätzen (2021: 168.015) sowie 8.838 gewerblichen Einheiten (2021: 9.289). Hinzu kommen 68.919 Wohneinheiten (2021: 71.173), die im Auftrag Dritter bewirtschaftet werden.

## Erörterung der Ertragslage nach Segmenten

### Segment Rental

Zum Jahresende 2022 war der Wohnungsbestand im Segment Rental bei einer Leerstandsquote in Höhe von 2,0 % (2021: 2,2 %) weiterhin nahezu voll vermietet.

Die Segmenterlöse Rental stiegen von 2.568,5 Mio. € im Jahr 2021 um 23,2% auf 3.163,4 Mio. € im Jahr 2022 an. Der Anstieg war im Wesentlichen durch die Segmenterlöse Rental von Deutsche Wohnen begründet, die im Jahr 2022 mit ihrem Gesamtjahresbeitrag in die Segmenterlöse einfließen, während sie im Jahr 2021 nur mit dem Beitrag für das 4. Quartal berücksichtigt wurden. Von den Segmenterlösen Rental entfielen im Berichtszeitraum 2022 2.694,6 Mio. € auf Mieteinnahmen in Deutschland (2021: 2.100,9 Mio. €), 354,5 Mio. € auf Mieteinnahmen in Schweden (2021: 357,0 Mio. €) sowie 114,3 Mio. € auf Mieteinnahmen in Österreich (2021: 110,6 Mio. €).

Die organische Mietsteigerung (zwölf Monate rollierend) betrug insgesamt 3,3 % (3,8 % per 31.12.2021). Die aktuelle marktbedingte Mietsteigerung betrug 1,0 % (1,6 % per 31.12.2021, darin enthalten 0,6 % bedingt durch die Nichtgültigkeit

des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin („Mietendeckel“)) und die Steigerung aus Wohnwertverbesserungen ergab weitere 1,6 % (1,6 % per 31.12.2021). Insgesamt ergibt dies eine Like-for-like-Mietsteigerung in Höhe von 2,6 % (3,2 % per 31.12.2021). Zudem trugen Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen mit 0,7 % (0,6 % per 31.12.2021) zur organischen Mietsteigerung bei.

Zum Jahresende 2022 lag die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Segment Rental bei 7,49 € pro m<sup>2</sup> gegenüber 7,33 € pro m<sup>2</sup> per Ende Dezember 2021. Im deutschen Portfolio lag die monatliche Ist-Miete Ende Dezember 2022 bei 7,40 € pro m<sup>2</sup> (31.12.2021: 7,19 € pro m<sup>2</sup>), im schwedischen Portfolio bei 9,73 € pro m<sup>2</sup> (31.12.2021: 10,31 € pro m<sup>2</sup>) sowie im österreichischen Portfolio bei 5,18 € pro m<sup>2</sup> (31.12.2021: 4,89 € pro m<sup>2</sup>). Die Mieteinnahmen der Bestände in Schweden stellen Inklusivmieten dar. Das heißt, dass Betriebs- und Heizkosten sowie Wasserversorgung in den Mieteinnahmen enthalten sind.

Im Geschäftsjahr 2022 haben wir unsere Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungsstrategie an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst. Neubauinvestitionen in den eigenen Bestand wurden eingebremst und Investitionen in to-sell-Projekte verlagert. Die nachfolgende Übersicht stellt Details zu Instandhaltung, Modernisierung und Neubau in den eigenen Bestand dar. Zu berücksichtigen ist, dass im Jahr 2022 Deutsche Wohnen mit ihrem Gesamtjahresbeitrag einfließt, während sie in 2021 nur mit dem Beitrag für das 4. Quartal berücksichtigt wurde.

### Instandhaltung, Modernisierung, Neubau

in Mio. €	2021	2022	Veränderung in %
Aufwendungen für Instandhaltung	374,5	443,6	18,5
Substanzwahrende Investitionen	378,8	412,6	8,9
<b>Instandhaltungsleistungen</b>	<b>753,3</b>	<b>856,2</b>	<b>13,7</b>
Modernisierungsmaßnahmen	792,4	837,4	5,7
Neubau (to hold)	639,9	607,1	-5,1
<b>Modernisierungs- und Neubauleistungen</b>	<b>1.432,3</b>	<b>1.444,5</b>	<b>0,9</b>
<b>Gesamtsumme Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen</b>	<b>2.185,6</b>	<b>2.300,7</b>	<b>5,3</b>

Die operativen Kosten im Segment Rental lagen im Geschäftsjahr 2022 mit 486,3 Mio. € um 17,9% über den Vergleichszahlen des Vorjahres von 412,3 Mio. €. Dazu haben insbesondere der Gesamtjahresbeitrag von Deutsche Wohnen (2021: Quartalsbeitrag des vierten Quartal) sowie höhere Verwaltungskosten beigetragen. Insgesamt lag das **Adjusted EBITDA Rental** mit 2.233,5 Mio. € im Geschäftsjahr 2022 25,6% über dem Vergleichswert des Vorjahres von 1.778,5 Mio. €.

### Segment Value-add

Die Entwicklung des Segments Value-add war maßgeblich durch die veränderten Rahmenbedingungen für die eigene Handwerkerorganisation geprägt. Generelle Preissteigerungen für Bauleistungen und -materialien sowie Produktivitätseinbußen bedingt durch den Fachkräftemangel und die Corona-Pandemie beeinflussten die Geschäftsentwicklung negativ. Zudem führten kurzfristige Änderungen in der Technologie für Heizungsmodernisierungen und die bereits



im 4. Quartal 2022 reduzierte Investitionstätigkeit zu einer geringeren Leistungserbringung.

Im **Segment Value-add** lagen die Erlöse insgesamt im Jahr 2022 mit 1.272,0 Mio. € um 8,1% über dem Vorjahreswert von 1.176,3 Mio. €. Davon entfielen 119,6 Mio. € auf die externen Erlöse aus den Value-add-Aktivitäten mit unseren Endkunden (2021: 67,7 Mio. €) sowie 1.152,4 Mio. € auf konzerninternen Erlöse (2021: 1.108,6 Mio. €).

Die operativen Kosten im Segment Value-add lagen im Geschäftsjahr 2022 mit 1.145,3 Mio. € um 12,0% über den Vergleichszahlen des Vorjahres von 1.022,5 Mio. €. Dazu trugen insbesondere höhere Baukosten, höhere Fremdleistungen sowie gestiegene Energiekosten bei.

Das **Adjusted EBITDA Value-add** lag mit 126,7 Mio. € im Geschäftsjahr 2022 17,6% unter dem Vorjahres-Vergleichswert von 153,8 Mio. €.

### Segment Recurring Sales

Im **Segment Recurring Sales** lagen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien im Geschäftsjahr 2022 mit 543,4 Mio. € 10,6% über dem Vergleichswert 2021 von 491,2 Mio. €. Insgesamt wurden 2.710 Einheiten privatisiert (2021: 2.803), davon 2.293 in Deutschland (2021: 2.332) und 417 in Österreich (2021: 471). Dabei entfallen 430,8 Mio. € Erlöse auf Verkäufe in Deutschland (2021: 382,1 Mio. €) und 112,6 Mio. € Erlöse auf Verkäufe in Österreich (2021: 109,1 Mio. €).

Der Verkehrswert-Step-up lag im Geschäftsjahr 2022 mit 38,8% über dem Vergleichswert von 38,2% im Vorjahr.

Im Segment Recurring Sales lagen die Vertriebskosten in 2022 mit 16,7 Mio. € 25,8% unter dem Vergleichswert im Vorjahr von 22,5 Mio. €. Dies ist im Wesentlichen auf einen größeren Anteil von Paketverkäufen sowie auf ein geringeres Verkaufsvolumen im Jahr 2022 zurückzuführen. Das **Adjusted EBITDA Recurring Sales** lag im Geschäftsjahr 2022 mit 135,1 Mio. € um 19,3% über dem Vergleichswert des Vorjahres von 113,2 Mio. €.

Ferner sind im Geschäftsjahr 2022 im Rahmen der Bestandsbereinigung 17.050 Wohneinheiten aus dem Portfolio Non Core/Sonstiges (2021: 4.162) mit Gesamterlösen in Höhe von 2.726,8 Mio. € (2021: 645,0 Mio. €) veräußert worden. Darin enthalten ist auch der Paketverkauf Berlin aus dem Vonovia Portfolio im Zuge des Erwerbs der Deutsche Wohnen SE. Der Verkehrswert-Step-up bei Non Core/Sonstiges lag mit 1,7% im Jahr 2022 unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 4,1%.

### Segment Development

Im Bereich Development to sell wurden im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 1.678 Einheiten fertiggestellt (2021:

827 Einheiten), davon 484 Einheiten in Deutschland (2021: 678 Einheiten) und 1.194 Einheiten in Österreich (2021: 149 Einheiten). Die Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell lagen im Geschäftsjahr 2022 bei 560,6 Mio. € (2021: 505,6 Mio. €), davon entfielen 257,1 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (2021: 243,0 Mio. €) und 303,5 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (2021: 262,6 Mio. €). Der Anstieg der Verkaufserlöse im Jahr 2022 war im Wesentlichen bedingt durch einen Global Exit (Gäblerstraße). Der resultierende Rohertrag aus Development to sell lag im Geschäftsjahr 2022 im Wesentlichen aufgrund inflationsbedingt gestiegener Baukosten mit 120,2 Mio. € unterhalb des Vorjahreswerts von 135,5 Mio. €.

Im Bereich Development to hold wurden im Jahr 2022 insgesamt 2.071 Einheiten (2021: 1.373 Einheiten) fertiggestellt, davon 1.338 Einheiten in Deutschland (2021: 1.073 Einheiten), 592 Einheiten in Österreich (2021: 126 Einheiten) und 141 Einheiten in Schweden (2021: 174 Einheiten). Im Bereich Development to hold wurde im Geschäftsjahr 2022 ein Fair Value von 433,9 Mio. € (2021: 404,1 Mio. €) realisiert. Dieser entfiel auf die Projektentwicklung in Deutschland mit 265,0 Mio. € (2021: 338,4 Mio. €), auf die Projektentwicklung in Österreich mit 160,5 Mio. € (2021: 44,3 Mio. €) sowie auf die Projektentwicklung in Schweden mit 8,4 Mio. € (2021: 21,4 Mio. €). Der Rohertrag für Development to hold belief sich im Geschäftsjahr 2022 auf 93,3 Mio. € (2021: 84,9 Mio. €).

Die operativen Kosten Development lagen im Geschäftsjahr 2022 mit 33,8 Mio. € 8,9% unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 37,1 Mio. € aufgrund einer geringeren Anzahl an beurkundeten Einheiten. Das **Adjusted EBITDA im Segment Development** lag im Jahr 2022 mit 183,2 Mio. € nahezu auf Vorjahreswert (2021: 185,4 Mio. €).

### Segment Pflege

Das Segment Pflege entwickelte sich im Geschäftsjahr 2022 positiv. Zum Jahresende 2022 wurden 72 Pflegeimmobilien (2021: 72) erfasst, davon 71 im Eigentum von Vonovia (2021: 71). Insgesamt zählen dazu 9.540 Pflegeplätze (2021: 9.580). Die Segmenterlöse lagen im Jahr 2022 bei 280,1 Mio. € gegenüber 68,8 Mio. € im Jahr 2021 (4. Quartal 2021). Die Aufwendungen für Instandhaltung betrugen im Geschäftsjahr 2022 7,0 Mio. € gegenüber 2,4 Mio. € im Jahr 2021 (4. Quartal 2021). Die operativen Kosten im Segment Pflege lagen im Geschäftsjahr 2022 bei 188,5 Mio. € gegenüber 42,9 Mio. € im Jahr 2021 (4. Quartal 2021).

Das **Adjusted EBITDA Pflege** lag im Geschäftsjahr 2022 bei 84,6 Mio. € gegenüber 23,5 Mio. € im Jahr 2021 (4. Quartal 2021). Rund 70% des Adjusted EBITDA des Segments Pflege entfallen auf den Bereich Pflegebetriebe und 30% auf den Bereich Pflegeimmobilien.

## Group FFO

Der **Group FFO** stieg um 20,1% von 1.694,4 Mio. € im Jahr 2021 auf 2.035,6 Mio. € im Jahr 2022 an.

Das **Adjusted EBITDA Total** stieg von 2.254,4 Mio. € im Geschäftsjahr 2021 um 22,6% auf 2.763,1 Mio. € im Geschäftsjahr 2022 an.

Die im Adjusted EBITDA Total eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im Geschäftsjahr 2022 bei 127,5 Mio. € (2021: 37,1 Mio. €). Dazu haben im Wesentlichen die Integrationskosten Deutsche Wohnen beigetragen. Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

## Sondereinflüsse

in Mio. €	2021	2022	Veränderung in %
Transaktionen*	14,1	113,2	>100
Personalbezogene Sachverhalte	1,6	-3,1	-
Geschäftsmodelloptimierung	24,2	12,2	-49,6
Forschung & Entwicklung	3,6	4,2	16,7
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	-6,4	1,0	-
<b>Summe Sondereinflüsse</b>	<b>37,1</b>	<b>127,5</b>	<b>&gt;100</b>

\* Einschließlich im Zusammenhang mit den Akquisitionen stehende Einmalaufwendungen wie integrationsbedingte Personalmaßnahmen und andere Folgekosten. Im Jahr 2022 im Wesentlichen Kosten für Integration in Höhe von 79,4 Mio. € und Restrukturierung in Höhe von 22,6 Mio. €. Im Jahr 2021 wurden die Kosten für Transaktionen durch Erträge aus der Bewertung der Deutsche Wohnen Aktien in Höhe von 87,5 Mio. € kompensiert.

## Überleitungsrechnungen

Das **Finanzergebnis** veränderte sich von -554,9 Mio. € im Geschäftsjahr 2021 auf -263,0 Mio. € im Jahr 2022.

Aus dem Finanzergebnis leitet sich der Zinsaufwand FFO wie folgt ab:

## Überleitung Finanzergebnis/Zinsaufwand FFO

Mio. €	2021	2022	Veränderung in %
Zinserträge	21,5	115,5	>100
Zinsaufwendungen	-411,6	-367,6	-10,7
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	-164,8	-10,9	-93,4
<b>Finanzergebnis*</b>	<b>-554,9</b>	<b>-263,0</b>	<b>-52,6</b>
Anpassungen:			
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	164,8	10,9	-93,4
Effekte aus der Bewertung von Zins- und Währungsderivaten	-20,4	-152,5	>100
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	22,7	12,6	-44,5
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-43,3	-77,4	78,8
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	9,8	6,8	-30,6
Zinsabgrenzungen/Sonstige Effekte	30,9	-40,0	-
<b>Zinszahlungssaldo</b>	<b>-390,4</b>	<b>-502,6</b>	<b>28,7</b>
Korrektur IFRS 16 Leasing	10,3	12,2	18,4
Korrektur Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	15,7	7,9	-49,7
Korrektur Zinszahlungen wegen Steuern	-1,8	-0,6	-66,7
Korrektur Zinsabgrenzungen	-31,5	-10,7	-66,0
<b>Zinsaufwand FFO</b>	<b>-397,7</b>	<b>-493,8</b>	<b>24,2</b>

\* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

Im Geschäftsjahr 2022 lag das **Periodenergebnis** bei -669,4 Mio. € (2021: 2.440,5 Mio. €). Die Deutsche Wohnen Gruppe ist im Jahr 2022 vollumfänglich im Periodenergebnis enthalten. Das Periodenergebnis ist aber ferner wesentlich durch Bewertungseffekte beeinflusst, u. a. als Folge des Anstiegs der Zinsen und der Inflation sowie der wertmäßigen Korrektur bei den Investment Properties.

Wertberichtigungen aufgrund gestiegener Kapitalkosten entfielen im Jahr 2022 auf Geschäfts- oder Firmenwerte sowie Markenrechte des Pflegebereichs und auf at-equity-Beteiligungen.

Das Periodenergebnis leitet sich gemäß nachfolgender Darstellung zum Group FFO über:

### Überleitung Periodenergebnis/Group FFO

in Mio. €	2021*	2022	Veränderung in %
<b>Periodenergebnis</b>	<b>2.440,5</b>	<b>-669,4</b>	-
Finanzergebnis**	554,9	263,0	-52,6
Ertragsteuern	2.651,5	-63,3	-
Abschreibungen und Wertminderungen (inkl. Abschreibungen auf finanzielle Vermögenswerte)	3.888,6	1.303,1	-66,5
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	-15,7	436,6	-
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-7.393,8	1.269,8	-
Sondereinflüsse	37,1	127,5	>100
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-6,0	52,3	-
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-15,7	-7,9	-49,7
Sonstiges	-9,7	-37,2	>100
Zwischengewinne/-verluste	37,8	-4,7	-
Rohertrag Development to hold	84,9	93,3	9,9
<b>Adjusted EBITDA Total</b>	<b>2.254,4</b>	<b>2.763,1</b>	<b>22,6</b>
Zinsaufwand FFO***	-397,7	-493,8	24,2
Laufende Ertragsteuern FFO	-65,2	-145,0	>100
Konsolidierung	-97,1	-88,7	-8,7
<b>Group FFO****</b>	<b>1.694,4</b>	<b>2.035,6</b>	<b>20,1</b>
<b>Group FFO nach nicht beherrschenden Anteilseignern</b>	<b>1.654,4</b>	<b>1.944,3</b>	<b>17,5</b>
Group FFO pro Aktie in €****	2,18	2,56	17,3

\* Vorjahreswerte an neue Adjusted EBITDA-Definition (ohne Ergebnisse aus at-equity-Beteiligungen) angepasst, Anpassungen Adjusted EBITDA Total/Group FFO: 14,9 Mio. €.

\*\* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

\*\*\* Inkl. Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen.

\*\*\*\* Basierend auf der neuen Definition 2022 ohne Eliminierung IFRS 16-Effekt, Group FFO pro Aktie basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

## Vermögenslage

### Konzernbilanzstruktur

#### Konzernbilanzstruktur

	31.12.2021*		31.12.2022	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	99.138,5	93,6	96.037,9	94,7
Kurzfristige Vermögenswerte	6.775,8	6,4	5.351,7	5,3
<b>Aktiva</b>	<b>105.914,3</b>	<b>100,0</b>	<b>101.389,6</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital	36.139,1	34,1	34.438,8	34,0
Langfristige Schulden	60.713,2	57,3	61.474,9	60,6
Kurzfristige Schulden	9.062,0	8,6	5.475,9	5,4
<b>Passiva</b>	<b>105.914,3</b>	<b>100,0</b>	<b>101.389,6</b>	<b>100,0</b>

\* Angepasst nach Finalisierung PPA Deutsche Wohnen.

Das **Gesamtvermögen** des Konzerns verminderte sich im Vergleich zum 31. Dezember 2021 von 105.914,3 Mio. € um 4.524,7 Mio. € auf 101.389,6 Mio. €. Wesentlich beeinflusst ist die Entwicklung des langfristigen Vermögens von der Wertminderung auf Geschäfts- oder Firmenwerte sowie Markenrechte in Höhe von 1.040,3 Mio. € sowie dem negativen Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von -1.269,8 Mio. €. Der Wert der nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen verringerte sich im Jahresverlauf durch Wertberichtigungen und Ergebnisfortschreibungen um 185,2 Mio. €.

Die Entwicklung des kurzfristigen Vermögens ist einerseits durch den Abgang von als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten in Höhe von 2.648,6 Mio. € geprägt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Teile des Portfolios, die an kommunale Berliner Wohnungsunternehmen veräußert wurden (Berlin Deal). Auf der anderen Seite ist eine Erhöhung der Immobilienvorräte um 1.485,1 Mio. € zu verzeichnen. Dieser Anstieg ist wesentlich auf die im Rahmen der angepassten Kapitalallokation vorgenommene Designation bisheriger Development-to-hold-Projekte in das to-sell-Portfolio zurückzuführen. Die flüssigen Mittel verringerten sich von 1.432,8 Mio. € um 130,4 Mio. € auf 1.302,4 Mio. €.

Geschäfts- oder Firmenwerte sowie Markenrechte machten 1,6 % des Gesamtvermögens aus. Im Vorjahr lag dieser Wert bei 2,7 %.

Zum 31. Dezember 2022 betrug der **Gross Asset Value (GAV)** des Immobilienvermögens 95.125,5 Mio. €. Dies entspricht 93,8 % des Gesamtvermögens im Vergleich zu 98.225,3 Mio. € oder 92,7 % zum Jahresende 2021.

Das **Eigenkapital** verringerte sich von 36.139,1 Mio. € um 1.700,3 Mio. € auf 34.438,8 Mio. €, was insbesondere aus dem Gesamtergebnis in Höhe von -916,3 Mio. € sowie der Bardividendenausschüttung in Höhe von 672,4 Mio. € resultiert. Ergebnisneutral verringerte sich das Eigenkapital um 110,9 Mio. €, im Wesentlichen durch Abgänge von nicht beherrschenden Anteilen durch Aktienkäufe an der GSW Immobilien AG und den Verkauf von Gesellschaften im Rahmen des sogenannten Berlin Deals.

Die **Eigenkapitalquote** beträgt damit 34,0 % im Vergleich zu 34,1 % am Jahresende 2021.

Die **Schulden** verringerten sich von 69.775,2 Mio. € um 2.824,4 Mio. € auf 66.950,8 Mio. €. Die Summe der langfristigen originären Finanzschulden erhöhte sich insbesondere durch eine Schuldscheintransaktion sowie die Begebung von Social Bonds und eines Green Bonds um 1.097,8 Mio. €, während sich gleichzeitig die kurzfristigen originären Finanzschulden insbesondere aufgrund der Rückzahlung der Brückenfinanzierung im März 2022 um 3.067,1 Mio. € verringerten.

Die latenten Steuerschulden verringerten sich leicht um 81,5 Mio. €.

## Nettovermögen

Vonovia orientiert sich bei der Darstellung des Net Asset Value an den Verlautbarungen der European Public Real Estate Association (EPRA). Zum Jahresende 2022 lag der EPRA NTA mit 45.744,5 Mio. € um 6,0% unter dem Wert zum Jahresende 2021 von 48.640,8 Mio. €. Der EPRA NTA

pro Aktie entwickelte sich von 62,63 € Ende 2021 auf 57,48 € Ende 2022. Zu berücksichtigen ist, dass durch die Schaffung des neuen Teilportfolios MFH Sales die Hinzurechnungen von latenten Steuern gesunken sind, da diese nur für Objekte vorgesehen sind, die langfristig im Bestand gehalten werden sollen.

### Nettovermögendarstellung (EPRA NTA)

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022	Veränderung in %
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia***</b>	<b>32.896,7</b>	<b>31.331,5</b>	<b>-4,8</b>
Latente Steuern auf Investment Properties*	18.438,4	16.190,0	-12,2
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente**	28,6	-117,5	-
Goodwill***	-2.484,1	-1.529,9	-38,4
Immaterielle Vermögenswerte****	-238,8	-129,6	-45,7
<b>EPRA NTA****</b>	<b>48.640,8</b>	<b>45.744,5</b>	<b>-6,0</b>
<b>EPRA NTA pro Aktie in €****</b>	<b>62,63</b>	<b>57,48</b>	<b>-8,2</b>

\* Anteil für Hold-Portfolio.

\*\* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

\*\*\* 2021 Angepasst nach Finalisierung PPA Deutsche Wohnen.

\*\*\*\* Basierend auf der neuen Definition für 2022 ohne Hinzurechnung von Erwerbsnebenkosten. EPRA NTA pro Aktie basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

In einem Betrachtungszeitraum von fünf Jahren stellt sich die Entwicklung des Immobilienvermögens von Vonovia anhand des EPRA NTA sowie des GAV (Gross Asset Value) wie folgt dar:

in Mio. €	EPRA NTA	GAV
2022	45.744,5	95.125,5
2021	48.640,8	98.225,3
2020	35.488,6	59.207,1
2019	29.762,2	53.586,3
2018		44.226,9

## Verkehrswerte

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Vonovia beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Neben den unterjährigen Neubewertungen erfolgte zum Jahresende 2022 eine Neubewertung des kompletten Portfolios.

Die Nachfrage nach Wohnungen ist weiterhin stärker als das Angebot. Die umfangreichen Investitionen in energetische Modernisierungen unserer Gebäude und die Verbesserung der Wohnungsausstattung wirken sich weiterhin positiv auf die Entwicklung der Mieten aus. Die Renditeerwartungen von Immobilienkäufern sind, insbesondere im 2. Halbjahr 2022, zum ersten Mal seit langer Zeit wieder gestiegen. Die

positiven Effekte aus der hohen Nachfrage und der Modernisierung wurden durch die gestiegenen Renditeerwartungen größtenteils kompensiert und führten im Vergleich zum Vorjahr nur zu einem leichten Anstieg des Verkehrswerts unseres Immobilienbestands, bereinigt um An- und Verkäufe, ohne Währungseffekte in Höhe von 0,5%. Das Wohnimmobilienportfolio von Vonovia wurde zusätzlich zur internen Bewertung auch durch die unabhängigen Gutachter CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SE und Savills Sweden AB bewertet. Der aus den externen Gutachten resultierende Marktwert liegt auf dem Niveau des internen Bewertungsergebnisses.

Projektentwicklungen von Vonovia für die anschließende Bewirtschaftung im eigenen Bestand werden bis zur Baufertigstellung – vorbehaltlich der Wertüberprüfung bei triggering events – mit der Kostenmethode bewertet, da sich ihr beizulegender Zeitwert nicht fortwährend verlässlich ermitteln lässt. Für die Pflegeimmobilien wurde der beizulegende Zeitwert zunächst durch den externen Bewerter W&P Immobilienberatung GmbH mittels DCF-Verfahren ermittelt. Neben den Ergebnissen des externen Bewerter sind auch Rückmeldungen aus dem Markttest im Rahmen der strategischen Überprüfung zum Pflegesegment in die Bewertung eingeflossen.

### Regelmäßige Verkehrswertermittlung schafft transparente Bewertung des Immobilienbestands

Die Ermittlung und Darstellung von Verkehrswerten dient nach innen als Steuerungsgröße und nach außen zur trans-

parenten Darstellung der Wertentwicklung unserer Vermögenswerte.

Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts des Wohnungsportfolios erfolgte in Übereinstimmung mit IAS 40 und IFRS 13 sowie in Anlehnung an die Definition des Market Value des International Valuation Standard Committee.

Vonovia bewertet sein Portfolio grundsätzlich anhand des Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF). Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie prognostiziert und dann auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Die Einnahmen im DCF-Modell setzen sich im Wesentlichen aus erwarteten Mieteinnahmen (aktuell erzielte Nettokaltmiete bzw. in Schweden aktuell erzielte Inklusivmieten, Marktmieten sowie Marktmietenentwicklung) unter Berücksichtigung von Erlösschmälerungen aus Leerstand sowie für ein österreichisches Teilportfolio auch aus Vertriebslöhnen zusammen. Die erwarteten Mieteinnahmen sind für jeden Standort aus den aktuellen Mietspiegeln und Mietpreisspiegeln (u. a. Value AG, Immobilienverband Deutschland, Wirtschaftskammer Österreich) sowie aus Studien zur räumlichen Prosperität (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Prognos, Value AG, Statistisches Bundesamt, Statistik Austria etc.) abgeleitet. In Schweden werden die Mieten und Mieterhöhungen im Rahmen von Verhandlungen mit der Mietervereinigung (Hyresgästföreningen) festgelegt und entsprechend im Bewertungsmodell berücksichtigt. Die zu erwartenden Vertriebslöhne in Österreich werden anhand von historischen Verkaufspreisen sowie aus Marktdaten (u. a. Wirtschaftskammer Österreich, EHL) abgeleitet.

Auf der Kostenseite werden Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten berücksichtigt. Weitere Kostenpositionen sind beispielsweise Erbbauzinsen, nicht umlegbare Betriebskosten, Mietausfall sowie in Österreich Vertriebskosten. In der schwedischen Bewertung werden zusätzlich aufgrund der Besonderheit der Inklusivmieten weitere von Eigentümerseite zu tragende Aufwendungen im DCF-Modell berücksichtigt. Alle Kostenpositionen werden im Betrachtungszeitraum inflationiert. Im Bestand durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen werden mit Anpassungen der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und durch angepasste Marktmietenansätze berücksichtigt. Die im Bestand befindlichen Gewerbeobjekte stellen überwiegend Kleingewerbe zur lokalen Versorgung im Wohnumfeld dar. Gegenüber dem Wohnportfolio werden u. a. abweichende Kostenansätze und marktspezifisch angepasste Kapitalisierungszinssätze angesetzt.

Die Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties erörtern wir ausführlich im Konzernanhang (siehe → [D28] Investment Properties).

Der Verkehrswert des Immobilienbestands von Vonovia mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie fertiggestellten Projektentwicklungen, Flächen mit Baupotenzialen im Bestand und Grundstücken mit vergebenen Erbaurechten sowie Pflegeeinrichtungen belief sich zum 31. Dezember 2022 auf 94.694,5 Mio. € (2021: 97.845,3 Mio. €). Das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in der Gewinn- und Verlustrechnung beläuft sich auf -1.269,8 Mio. € (2021: 7.393,8 Mio. €).

## Finanzlage

### Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

#### Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	2021	2022
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	1.823,9	2.084,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-19.115,8	938,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	18.125,0	-3.145,1
Einfluss von Wechselkursänderungen	-2,3	-7,8
Zahlungsmittelveränderung im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	-11,3	-
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	819,5	-130,4
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang</b>	<b>613,3</b>	<b>1.432,8</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende</b>	<b>1.432,8</b>	<b>1.302,4</b>

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** betrug 2.084,3 Mio. € für das Jahr 2022, im Vergleich zu 1.823,9 Mio. € im Jahr 2021. Hierzu trugen insbesondere das verbesserte operative Ergebnis, gemessen in den Adjusted EBITDA-Kennzahlen, sowie gegenläufig die Veränderung des Nettoumlaufvermögens bei.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** zeigt für das Jahr 2022 eine Nettoeinzahlung in Höhe von 938,2 Mio. €. Dies ist wesentlich geprägt durch die Veräußerung von Wohn- und Gewerbeeinheiten an kommunale Berliner Wohnungsgesellschaften im Rahmen der bereits im Jahr 2021 getroffenen Vereinbarung mit dem Land Berlin. Der Wert des Vergleichsjahres war wesentlich bestimmt durch den Erwerb der Anteile an der Deutsche Wohnen Gruppe. Die Auszahlun-



gen für Investitionen in Investment Properties im Jahr 2022 betragen 2.475,5 Mio. € (2021: 1.957,1 Mio. €). Gegenläufig konnten Einzahlungen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 3.033,6 Mio. € vereinnahmt werden (2021: 1.084,8 Mio. €). Die Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte betragen 228,2 Mio. € im Jahr 2022 (2021: 352,7 Mio. €). Die Einzahlungen aus der Veräußerung von anderen finanziellen Vermögenswerten in Höhe von 2.399,6 Mio. € und die Auszahlungen für den Erwerb von anderen finanziellen Vermögenswerten in Höhe von 1.900,0 Mio. € stehen im Zusammenhang mit der kurzfristigen Geldanlage in finanzielle Vermögenswerte, welche nicht als Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente klassifiziert sind.

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** enthält Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 8.540,1 Mio. € (2021: 11.534,0 Mio. €) sowie gegenläufig Einzahlungen aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 6.802,7 Mio. € (2021: 23.945,3 Mio. €). Die Vorjahreswerte sind insbesondere vor dem Hintergrund der Finanzierungsmaßnahmen im Rahmen der Akquisition der Deutsche Wohnen Gruppe zu betrachten. Auszahlungen für Transaktions- und Finanzierungskosten beliefen sich im Jahr 2022 auf 58,5 Mio. € (2021: 374,6 Mio. €). Die Zinszahlungen betragen 541,0 Mio. € (2021: 402,6 Mio. €).

Die Nettoveränderung der **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betrug -130,4 Mio. €.

## Finanzierung

Das Rating der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur Standard & Poor's lautet gemäß Veröffentlichung vom 11. November 2022 für das Long-Term Issuer Credit Rating auf **BBB+** mit einem stabilen Ausblick und für das Short-Term Issuer Credit Rating auf A-2. Im Gleichklang dazu lautet die Kreditwürdigkeit der emittierten und unbesicherten Anleihen **BBB+**.

Ferner hat Vonovia von der Rating-Agentur Moody's gemäß Mitteilung vom 1. November 2022 ein Rating von Baa1 mit stabilem Ausblick erhalten.

Von der Rating-Agentur Scope hat Vonovia ein A- Investment-Grade-Rating erhalten, welches zuletzt mit Veröffentlichung vom 8. Juli 2022 bestätigt wurde.

Die Vonovia SE hat ein sogenanntes **EMTN-Programm** (European Medium Term Notes Program) aufgelegt. Über dieses ursprünglich durch die Vonovia Finance B.V. aufgelegte Programm besteht die Möglichkeit, jederzeit und kurzfristig ohne großen administrativen Aufwand Finanzmittel über Anleiheemissionen zu erlangen. Das am

18. März 2022 auf 40 Mrd. € lautende und veröffentlichte Prospekt ist jährlich zu aktualisieren und durch die Finanzaufsicht des Großherzogtums Luxemburg (CSSF) zu genehmigen.

Vonovia hat zum Stichtag 31. Dezember 2022 insgesamt ein Volumen in Höhe von 26,1 Mrd. € an Anleihen platziert, davon 25,8 Mrd. € unter dem EMTN-Programm. Darüber hinaus bestehen weitere 1,8 Mrd. € an Anleihen von Deutsche Wohnen.

Am 18. Januar 2022 hat die Vonovia SE ein Commercial Paper in Höhe von 500,0 Mio. € aufgenommen, das mit einer Laufzeit von drei Monaten ausgestaltet ist. Dieses wurde am 21. April 2022 vollständig zurückgeführt.

Im Januar 2022 erfolgte die planmäßige Rückzahlung einer im Jahr 2017 begebenen Anleihe in Höhe von 500,0 Mio. €.

Deutsche Wohnen hat im Januar 2022 Unternehmensanleihen in Höhe von 150,0 Mio. € sowie eine Inhaberschuldverschreibung über 100,0 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

Darüber hinaus wurde im Februar 2022 eine Unternehmensanleihe in Höhe von 76,3 Mio. € außerplanmäßig getilgt.

Die Vonovia SE hat am 16. Februar 2022 Schuldscheindarlehen in Höhe von 1.010,0 Mio. € mit Laufzeiten von 5 bis 30 Jahren und einer durchschnittlichen Verzinsung von 1,13 % herausgegeben.

Am 25. Februar 2022 hat Vonovia eine besicherte Finanzierung über 175,0 Mio. € mit 10-jähriger Laufzeit mit der Landesbank Baden-Württemberg abgeschlossen.

Am 25. Februar 2022 hat die Caixabank S.A. der Vonovia SE einen unbesicherten Kredit über 142,0 Mio. € mit 5-jähriger Laufzeit zur Verfügung gestellt.

Die Vonovia SE hat am 25. Februar 2022 einen unbesicherten Kredit über 250,0 Mio. € mit 7-jähriger Laufzeit mit der DZ Bank AG abgeschlossen.

Zum 1. März 2022 wurde die im Rahmen der Akquisition von Deutsche Wohnen aufgenommene Brückenfinanzierung, welche noch mit 3.490,0 Mio. € valutierte, vollständig zurückgeführt.

Am 21. März 2022 hat die Vonovia SE zwei Social Bonds über insgesamt 1.650,0 Mio. € mit Laufzeiten von 3,85 und 6,25 Jahren sowie einen Green Bond über 850,0 Mio. € mit einer Laufzeit von 10 Jahren platziert. Die Anleihen mit einem Gesamtvolumen von 2.500,0 Mio. € werden mit 1,375 %, 1,875 % sowie 2,375 % verzinst.



Am 30. März 2022 hat Vonovia zwei SEK-Bonds über insgesamt 1.250,0 Mio. SEK mit Laufzeiten von 2 und 5 Jahren ausgeben, die am 8. April 2022 zur Auszahlung kamen und variabel verzinst sind.

Vonovia hat am 1. April 2022 eine besicherte Finanzierung über 175,0 Mio. € mit der Berlin Hyp bei 10-jähriger Laufzeit abgeschlossen.

Am 12. April 2022 hat Vonovia eine besicherte Finanzierung über 150,0 Mio. € mit 10-jähriger Laufzeit mit der Bayern LB abgeschlossen.

Im Mai 2022 erfolgte die vorzeitige Rückzahlung einer im Juli 2022 fällig werdenden Anleihe über 500,0 Mio. € aus dem Jahr 2014.

Im Juni 2022 wurde eine Anleihe aus dem Jahr 2016 über 500,0 Mio. € planmäßig zurückgezahlt.

Am 10. November 2022 hat die Vonovia SE zwei Anleihen im sozialen und im grünen Format über insgesamt 1.500,0 Mio. € mit Laufzeiten von 4,5 und 8 Jahren begeben. Die Anleihen sind mit 4,75% bzw. 5,00% verzinst.

Im November 2022 hat Vonovia ein Tender Offer zum Rückkauf von Anleihen, die in 2023 und 2024 fällig werden, veröffentlicht. In diesem Rahmen wurden 1.044,7 Mio. € von 8 verschiedenen Anleihen vorzeitig zurückgekauft.

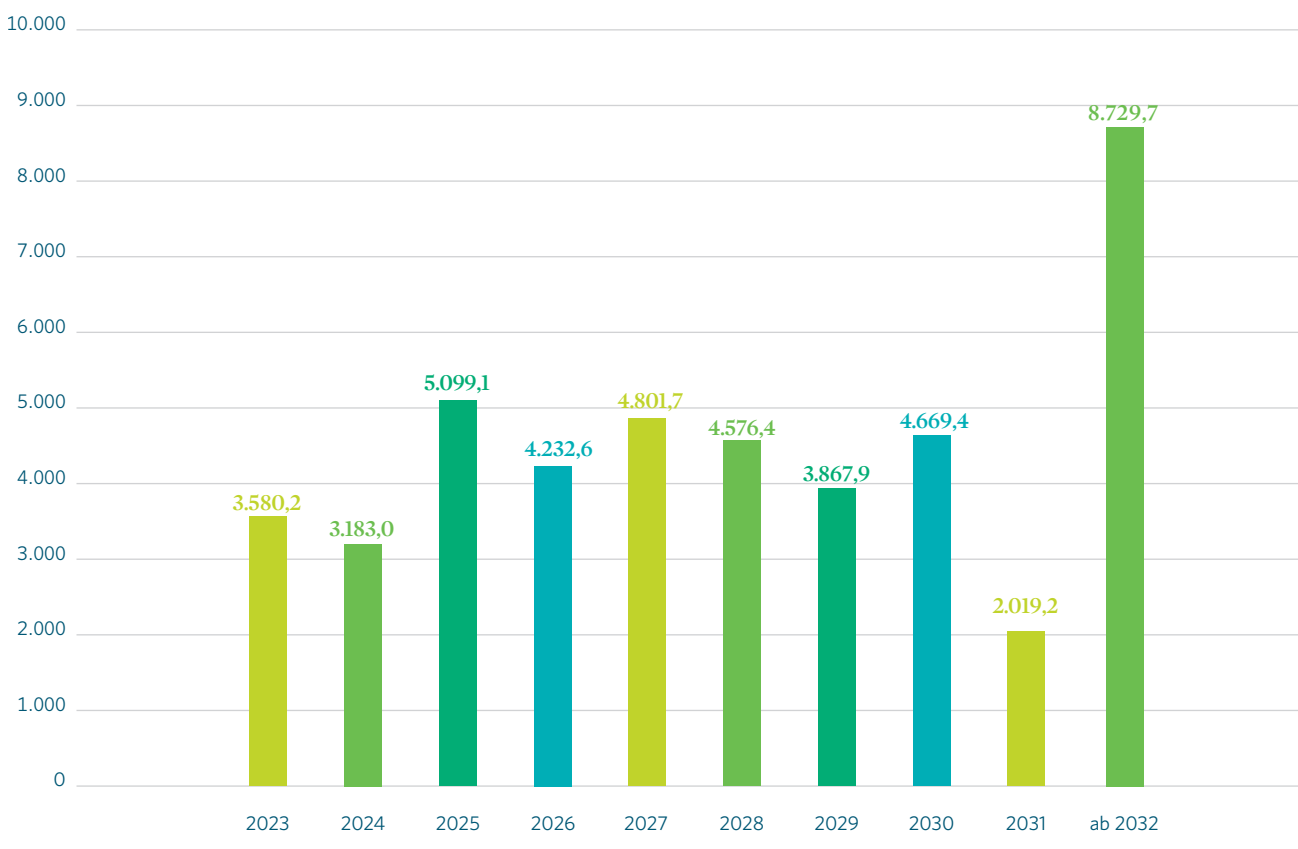
Im Dezember 2022 hat Vonovia eine variabel verzinsten Anleihe aus 2018 über 600,0 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

Deutsche Wohnen hat im Dezember 2022 besicherte Finanzierungen in Höhe von 284,2 Mio. € anteilig und vorzeitig zurückgeführt.

Die **Fälligkeitsstruktur** der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 31. Dezember 2022 wie folgt dar:

## Fälligkeitsstruktur

am 31.12.2022 in Mio. € (Nominalwerte)



Im Zusammenhang mit der Emission von unbesicherten Anleihen durch die Vonovia Finance B.V. hat sich Vonovia zur Einhaltung folgender – marktüblicher – Finanzkennzahlen verpflichtet:

- > Limitations on Incurrence of Financial Indebtedness
- > Maintenance of Consolidated Coverage Ratio
- > Maintenance of Total Unencumbered Assets

Auch für die bestehenden strukturierten gesicherten Finanzierungen bestehen die Zusicherungen zur Einhaltung bestimmter marktüblicher Finanzkennzahlen. Die etwaige Nichteinhaltung der vereinbarten Finanzkennzahlen könnte den Liquiditätsstatus negativ beeinflussen.

Zum Stichtag stellen sich unsere wesentlichen Verschuldungskennzahlen wie folgt dar:

in Mio. €	31.12.2021*	31.12.2022	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	47.229,5	45.059,7	-4,6
Fremdwährungseffekte	-36,1	-50,0	38,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**	-1.932,4	-1.302,4	-32,6
<b>Net Debt</b>	<b>45.261,0</b>	<b>43.707,3</b>	<b>-3,4</b>
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	-69,9	-387,2	>100
<b>Bereinigtes Net Debt</b>	<b>45.191,1</b>	<b>43.320,1</b>	<b>-4,1</b>
<b>Verkehrswert des Immobilienbestands</b>	<b>97.845,3</b>	<b>94.694,5</b>	<b>-3,2</b>
Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften	1.042,1	809,8	-22,3
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	752,4	547,4	-27,2
<b>Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands</b>	<b>99.639,8</b>	<b>96.051,7</b>	<b>-3,6</b>
<b>LTV</b>	<b>45,4%</b>	<b>45,1%</b>	<b>-0,3 pp</b>
Net Debt***	32.347,1	43.690,9	35,1
Adjusted EBITDA Total	2.254,4	2.763,1	22,6
<b>Net Debt/EBITDA</b>	<b>14,3x</b>	<b>15,8x</b>	<b>1,5x</b>

\* Angepasst nach Finalisierung PPA Deutsche Wohnen.

\*\* Inkl. nicht als Zahlungsmitteläquivalente eingestufte Termingelder.

\*\*\* Durchschnitt über 5 Quartale.

Die geforderten Finanzkennzahlen (Financial Covenants) wurden zum Berichtsstichtag eingehalten.

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022	Veränderung in %
<b>ICR Bond Covenants</b>	<b>5,8x</b>	<b>5,5x</b>	<b>-0,3x</b>
<b>LTV Bond Covenants</b>	<b>44,4%</b>	<b>44,4%</b>	<b>0,0 pp</b>

## Wirtschaftliche Entwicklung der Vonovia SE

(Berichterstattung auf Basis des HGB)

### Grundlagen

Die Vonovia SE ist beim Handelsregister des Amtsgerichts Bochum seit 2017 unter HRB 16879 registriert. Die Vonovia SE wurde als Deutsche Annington Immobilien GmbH am 17. Juni 1998 mit Sitz in Frankfurt am Main gegründet, um Finanzinvestoren als Akquisitionsvehikel für den Erwerb von Wohnimmobilienportfolios zu dienen. Sie bildet nach dem Börsengang im Jahr 2013 und weiteren erfolgreichen Akquisitionen im Zeitablauf heute mit ihren Tochtergesellschaften die Vonovia Gruppe, einen der führenden deutschen, österreichischen und schwedischen Wohnimmobilienbewirtschafter. Außerdem zählt Vonovia nach der erfolgreichen Integration der BUWOG Gruppe zu den führenden Immobilienentwicklern in Deutschland und Österreich. Seit September 2021 zählt auch die Deutsche Wohnen SE mit ihren Tochtergesellschaften zum Vonovia Konzern.

Die Vonovia SE nimmt innerhalb der Vonovia Gruppe die Funktion einer Managementholding wahr. In dieser Funktion ist sie für die Festlegung und Verfolgung der Gesamtstrategie und für deren Umsetzung in unternehmerische Ziele verantwortlich. Sie übernimmt für die Gruppe Bewirtschaftungs-, Projektentwicklungs-, Finanzierungs-, Dienstleistungs- und Koordinationsaufgaben. Zudem verantwortet sie das Führungs-, Steuerungs- und Kontrollsystem sowie das Risikomanagement. Zur Wahrnehmung dieser Managementfunktionen unterhält die Vonovia SE auch Servicegesellschaften, in die sie ausgewählte Funktionen ausgegliedert hat, wodurch entsprechende Harmonisierungs-, Standardisierungs- und Skaleneffekte erzielt werden.

Die Beschreibung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft lehnt sich im Wesentlichen an die Berichterstattung des Vonovia Konzerns an. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Vonovia SE als Managementholding ist letztendlich bestimmt durch das Vermögen der Konzerngesellschaften und deren Fähigkeit zur Erwirtschaftung nachhaltiger positiver Ergebnisbeiträge sowie positiver Cashflows. Das Risikoprofil der Gesellschaft stimmt somit im Wesentlichen mit dem des Konzerns überein.

Die Sicht auf die Lage der Gesellschaft kommt somit durch die zuvor für den Konzern der Vonovia SE gegebene Berichterstattung zum Ausdruck.

Der Jahresabschluss der Vonovia SE wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) unter Beachtung der ergänzenden Regelungen des Aktiengesetzes (AktG)

aufgestellt. Als börsennotiertes Unternehmen gilt die Vonovia SE als große Kapitalgesellschaft.

Der Jahres- und Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht werden im elektronischen Unternehmensregister veröffentlicht.

### Geschäftsverlauf 2022

Die Deutsche Wohnen SE hat am 4. Januar 2022 ein Darlehen zu Drittvergleichsgrundsätzen an die Vonovia SE in Höhe von 1.450 Mio. € ausgereicht. Dieses valutierte zum 31. Dezember 2022 mit 870 Mio. €.

Zum 1. März 2022 wurde die im Rahmen der Akquisition der Mehrheit an Deutsche Wohnen aufgenommene Brückenfinanzierung, welche Anfang 2022 noch mit 3.490,0 Mio. € valutierte, vollständig zurückgeführt.

Am 29. April 2022 fand die ordentliche Hauptversammlung der Vonovia SE in virtueller Form statt. Die Aktionärinnen und Aktionäre haben sämtliche von Aufsichtsrat und Vorstand vorgelegten Beschlussvorlagen mit der dafür erforderlichen Zustimmung gebilligt. Zudem entlasteten sie Aufsichtsrat (98,03 % der Stimmen) und Vorstand (99,87 % der Stimmen).

Die Hauptversammlung folgte dem Dividendenvorschlag in Höhe von 1,66 € pro Aktie. Den Aktionärinnen und Aktionären wurde wiederum die Wahl zwischen einer Bar- und einer Aktiendividende eingeräumt. Es entschieden sich 47,85 % für eine Dividende in Form von Aktien.

Der Anstieg der Zinsen und der Inflationsraten, mit verursacht durch den Ukraine-Krieg, stellt in Kombination mit der Verunsicherung an den Rohstoffmärkten und den nach wie vor gestörten Lieferketten ein hochkomplexes Umfeld für die Unternehmensführung dar.

Das operative Geschäft verlief insgesamt plangemäß stabil. Dabei waren moderate Auswirkungen des Ukraine-Kriegs und der Corona-Pandemie in einzelnen Bereichen spürbar. Diese Auswirkungen zeigten sich vor allem bei der Rohstoffbeschaffung und den Energiekosten.

Insbesondere infolge des Zinsanstiegs kam es zu einem weiteren Anstieg der Kapitalkosten, sodass Wertberichtigungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen notwendig wurden. Einhergehend mit der Aktienkursentwicklung wurden insbesondere auf die Anteile an Deutsche Wohnen Wertberichtigungen in Höhe von 8.881,9 Mio. € vorgenommen. Das Ergebnis aus Ergebnisabführungsverträgen in Höhe von -809,9 Mio. € beinhaltet ebenfalls signifikante Beträge aus Wertberichtigungen auf Anteile an Tochter-

gesellschaften. Darüber hinaus wurden im Jahr 2022 Beteiligungen an assoziierten Unternehmen in Höhe von 219,0 Mio. € wertberichtigt.

Das Jahr 2022 stand auch im Zeichen der Integration der Deutsche Wohnen Gruppe auf die Systeme und Prozesse von Vonovia zur gemeinsamen Hebung von Synergiepotenzialen. Die Maßnahmen erfolgten auf der Grundlage von Rahmen- und Geschäftsbesorgungsvereinbarungen.

Der Aufsichtsrat der Vonovia SE hat in seiner Sitzung am 8. Dezember 2022 einstimmig entschieden, dass Clara-Christina Streit nach der ordentlichen Hauptversammlung am 17. Mai 2023 den Aufsichtsratsvorsitz übernehmen soll. Sie würde damit auf Jürgen Fitschen folgen, der aufgrund der bei Vonovia geltenden Altersgrenze nicht erneut zur Wahl antreten wird.

Vonovia verfügt über ein sogenanntes Investmentgrade Rating der Ratingagenturen S&P sowie Moodys. S&P bestätigte mit Schreiben vom 11. November 2022 das BBB+/A-2 Rating mit stabilem Ausblick. Moodys stufte das Rating von Vonovia gemäß Mitteilung vom 1. November 2022 mit Baat und stabilem Ausblick ein. Mit Schreiben vom 8. Juli 2022 veröffentlichte die Ratingagentur Scope ein A- stable Rating für Vonovia.

### **Ertragslage der Vonovia SE**

Die Gesellschaft erwirtschaftet regelmäßig **Erträge** aus der Abrechnung von erbrachten Serviceleistungen, Beteiligungserträgen aus Dividendenausschüttungen der Konzerngesellschaften und Erträge aus der Vereinnahmung von Ergebnissen aus Ergebnisabführung. Ergebnisabführungsverträge bestehen u. a. mit den Servicegesellschaften, die ihrerseits Erträge aus der Abrechnung von erbrachten Leistungen an die Immobiliengesellschaften erzielen.

Die vereinnahmten Beteiligungserträge beruhen auf den jeweiligen ausschüttungsfähigen Überschüssen von Tochterunternehmen, die ihrerseits auf **Basis handelsrechtlicher Rechnungslegungsvorschriften** ermittelt werden. Diese unterscheiden sich von den IFRS-Rechnungslegungsvorschriften im Wesentlichen dadurch, dass unter der IFRS-Rechnungslegung das Zeitwertprinzip stärker zum Tragen kommt als das Anschaffungskostenprinzip der handelsrechtlichen Rechnungslegung.

Im Rahmen der Konzernrechnungslegung nach IFRS werden die Immobilien einer periodischen Neubewertung unterzogen. Nach den handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften wird das Anlagevermögen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger

Abschreibungen bilanziert. Zusätzlich unterscheiden sich insbesondere die jeweiligen Aktivierungsregeln.

**Aufwendungen** resultieren im Wesentlichen aus Personal- und Verwaltungsaufwendungen zur Wahrnehmung der Managementholdingfunktion sowie aus auszugleichenden Verlusten im Rahmen von Ergebnisabführungsverträgen.

Das **Finanzergebnis** ist geprägt durch die Konzernfinanzierung, die Wertberichtigungen auf Finanzanlagen und das Ergebnis aus Ergebnisabführungsverträgen.

Der **Geschäftsverlauf 2022** und damit das Jahresergebnis sind ganz wesentlich durch Sondereffekte beeinflusst, die aus außergewöhnlichen Wertberichtigungen auf Finanzanlagen und Aufwendungen im Rahmen der Integration herrühren, so dass das Jahr 2022 mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 10,2 Mrd. € abschließt. Insbesondere auf die Anteile an Deutsche Wohnen waren 8,9 Mrd. € abzuwerten, was im Wesentlichen auf das deutlich gestiegene Zinsniveau und somit auf die erhöhten Diskontierungszinssätze zurückzuführen ist. Auf die Anteile an der Adler Group S.A. waren 219,0 Mio. € aufgrund eines niedrigeren beizulegenden anteiligen Aktienwerts abzuwerten.

Das Vorjahr im Vergleich war geprägt von den Aufwendungen, die sich aus dem öffentlichen Übernahmeangebot zum Erwerb der Mehrheit an der Deutsche Wohnen SE ergeben haben.

Die **Umsatzerlöse** und sonstigen betrieblichen Erträge im laufenden Geschäft stiegen um 56,6 Mio. €. Die Umsatzerlöse stiegen volumenbedingt durch eine erhöhte Weiterverrechnung von Holdingdienstleistungen um 12,1 Mio. €. Die sonstigen betrieblichen Erträge enthielten vorwiegend Erträge aus der konzerninternen Weiterbelastung von KFZ- und E-Bike-Leasingaufwendungen, Erträge aus Tilgungserlass und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die bezogenen Leistungen als wesentlicher Bestandteil im **Materialaufwand** erhöhten sich um 9,0 Mio. € im Wesentlichen aufgrund höherer intern eingekaufter Dienstleistungen.

Der Personalaufwand des Jahres 2022 betrug 38,7 Mio. € im Vergleich zu 31,3 Mio. € im Jahr 2021. Dies ist einerseits auf inflationsbedingte erhöhte Zuführungen in die Pensionsrückstellungen in Höhe von 8,4 Mio. € sowie auf Prämienzahlungen zurückzuführen, andererseits auf geringere Zuführungen zum langfristigen Anreizprogramm.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind um 266,1 Mio. € zurückgegangen, was zum ganz überwiegenden Teil auf die Finanzierungskosten und Akquisitionskosten als Sondereffekte des Vorjahres im Rahmen des Mehrheitserwerbs an der Deutsche Wohnen SE zurückzuführen ist.

Die **Nettofinanzaufwendungen** stiegen per Saldo um signifikante 9.116,0 Mio. € auf 9.375,7 Mio. € an, was im Wesentlichen auf die Wertberichtigung auf die Anteile an der Deutsche Wohnen SE in Höhe von 8.881,9 Mio. € zurückzuführen ist. Die Nettozinsaufwendungen stiegen um 28,0 Mio. € auf 282,3 Mio. €, wovon 166,3 Mio. € auf Zinsen an verbundene Unternehmen beruhen. Da die Finanzierung des Konzerns nunmehr vornehmlich durch die Vonovia SE direkt erfolgt und weniger durch die Vonovia Finance B.V., sank das Zinsergebnis gegenüber verbundenen Unternehmen um 41,0 Mio. €, während das Zinsergebnis gegenüber Dritten um 68,9 Mio. € stieg.

Das **Beteiligungsergebnis** fällt für das Geschäftsjahr 2022 mit 780,0 Mio. € negativ aus und damit um 952,9 Mio. € niedriger als das Vorjahr mit 172,9 Mio. €. Wesentlichen Einfluss darauf hatte das Ergebnis aus Gewinnabführungen und Verlustübernahmen mit -809,9 Mio. €, welches ebenfalls vor allem durch Wertberichtigungen auf Beteiligungsbuchwerte geprägt ist.

Der **Steueraufwand** des Jahres 2021 betrug 61,8 Mio. €. Dagegen ist für 2022 insgesamt ein Ertrag in Höhe von 6,2 Mio. € zu verzeichnen. Dieser Ertrag betrifft latente Steuern und Vorjahressteuern, vermindert um einen Steueraufwand in Höhe von 10,5 Mio. € für das Geschäftsjahr 2022. Die Vonovia SE ist als Organträgerin einer steuerlichen Organschaft Schuldnerin der betreffenden Ertragsteuern.

Die Vonovia SE schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem **Jahresfehlbetrag** in Höhe von 10.239.681.551,72 € (2021: 544.825.598,94 €) ab.

Nach Verrechnung dieses Jahresfehlbetrags mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 35.848.334,26 € entnimmt der Vorstand weitere 10.903.833.217,46 € aus der Kapitalrücklage, so dass sich für das Geschäftsjahr 2022 ein **Bilanzgewinn** von 700.000.000,00 € ergibt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 der Vonovia SE in Höhe von 700.000.000,00 € einen Betrag in Höhe von 676.472.497,45 € auf die 795.849.997 Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2022 an die Aktionäre als Dividende, entsprechend 0,85 € je **Aktie**, auszuschütten und

den verbleibenden Betrag in Höhe von 23.527.502,45 € auf neue Rechnung vorzutragen oder für weitere Dividenden auf zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigte Aktien zu verwenden, die über jene des Grundkapitals zum 31. Dezember 2022 hinausgehen.

Wie für die Geschäftsjahre 2018, 2019, 2020 und 2021 soll auch wieder für die Dividende des Geschäftsjahres 2022, zahlbar nach der Hauptversammlung im Mai 2023, die Wahl einer Sachdividende in Aktien gegeben werden, soweit dies aus Sicht von Vorstand und Aufsichtsrat im Interesse der Gesellschaft und ihrer Aktionäre liegt.

### Ergebnisdarstellung

in Mio. €	2021	2022
Umsatzerlöse	166,2	178,3
sonstige betriebliche Erträge	39,8	84,3
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-73,2	-82,2
Personalaufwand	-31,3	-38,7
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-17,6	-20,5
Übrige Verwaltungsaufwendungen	-480,1	-214,1
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern</b>	<b>-396,2</b>	<b>-92,9</b>
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	153,1	110,8
Beteiligungserträge	25,1	29,9
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-	-9.112,6
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Anlagevermögens	18,9	45,4
Zinsen und ähnliche Erträge	16,1	43,7
Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	-5,3	-920,8
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-294,7	-352,3
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-86,8</b>	<b>-10.155,9</b>
Steuern	-61,8	9,1
<b>Jahresfehlbetrag</b>	<b>-544,8</b>	<b>-10.239,7</b>

### Vermögens- und Finanzlage der Vonovia SE

Die **Vermögenslage** der Gesellschaft ist geprägt durch die Wertberichtigungen im Finanzanlagevermögen, die wesentlich zum Absinken des Gesamtvermögens um 8,9 Mrd. € beitrugen.

Das langfristige Vermögen der Gesellschaft in Höhe von 33.994,7 Mio. € (i. Vj.: 39.965,4 Mio. €) ist wesentlich durch das Finanzanlagevermögen in Höhe von 33.969,0 Mio. € (i. Vj.: 39.936,8 Mio. €) geprägt.

Der Rückgang des Finanzanlagevermögens im Geschäftsjahr 2022 resultiert mit 8.881,9 Mio. € ganz wesentlich aus der Wertberichtigung auf die Anteile an der Deutsche Wohnen SE. Gegenläufig erhöhten sich die Ausleihungen an verbundene Unternehmen um 2.847,2 Mio. €, insbesondere mit 2.704,7 Mio. € durch die Unterteilung der Cash-Pool-Salden in kurz- und langfristige Salden aufgrund des neuen Cash-Pool-Vertrags.

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen verringerten sich im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit abschreibungsbedingt.

Das Nettoumlaufvermögen (Umlaufvermögen abzüglich Verbindlichkeiten sowie Rechnungsabgrenzungsposten) einschließlich der Flüssigen Mittel ist geprägt durch die Konzernfinanzierung, in der die Vonovia SE die Funktion der Cash-Pool-Führerin innehat. Das Nettoumlaufvermögen verminderte sich im Geschäftsjahr 2022 um 3.055,4 Mio. €, wobei dieser Rückgang im Wesentlichen aus der Unterteilung der Cash-Pool-Salden in kurz- und langfristige Salden, aufgrund des neuen Cash-Pool-Vertrags, resultiert. Zum 31. Dezember 2022 erfolgt der Ausweis der langfristigen Cash-Pool-Salden unter den Finanzanlagen als Ausleihungen

an verbundene Unternehmen. Im Vorjahr sind diese unter der bis dahin gültigen Cash-Pool-Vereinbarung in den Forderungen gegen verbundene Unternehmen im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Der **Konzernfinanzierungssaldo** aus Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sowie den Ausleihungen der Gesellschaft aus der Konzernfinanzierungstätigkeit hat sich im Jahr 2022 insgesamt um 106,0 Mio. € zugunsten der Vonovia SE entwickelt.

Durch die Ausgabe von Anleihen und die Rückführung von Fremdmitteln bei Kreditinstituten stieg die Fremdfinanzierung der Vonovia SE zum 31. Dezember 2022 per Saldo auf 16.537,8 Mio. € (i. Vj.: 14.641,1 Mio. €).

Die Rückstellungen betragen zum Jahresende 192,5 Mio. € (i. Vj.: 193,3 Mio. €), davon entfielen auf Pensionsrückstellungen 98,3 Mio. € (i. Vj.: 84,8 Mio. €) und auf Steuerrückstellungen 38,5 Mio. € (i. Vj.: 35,5 Mio. €). Die übrigen Rückstellungen verminderten sich um 17,2 Mio. € im Wesentlichen aufgrund des Rückgangs von Ansprüchen aus dem langfristigen Anreizprogramm und einer Risikorückstellung im Zusammenhang mit Werthaltigkeitsgarantien gegenüber der Vonovia Finance B.V.

Das Eigenkapital verringerte sich zum Geschäftsjahresende signifikant um 10.912,0 Mio. € aufgrund des Jahresfehlbetrags und der gezahlten Bardividende.

## Vermögenslage

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022	in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022
<b>Aktiva</b>			<b>Passiva</b>		
Finanzanlagevermögen	39.936,8	33.969,0	Eigenkapital	17.775,2	6.863,2
Übriges Anlagevermögen	28,6	25,7	Rückstellungen	193,3	192,5
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.469,6	1.685,3	Anleihen	9.600,0	13.351,4
Übrige Forderungen und Vermögensgegenstände	67,1	83,4	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.041,1	3.186,4
Wertpapiere	549,2	200,0	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.642,4	12.599,3
Liquide Mittel	356,6	532,8	Übrige Verbindlichkeiten	155,9	303,4
<b>Bilanzsumme</b>	<b>45.407,9</b>	<b>36.496,2</b>	<b>Bilanzsumme</b>	<b>45.407,9</b>	<b>36.496,2</b>

Der operative Cashflow ist geprägt durch die Erlöse und Aufwendungen im Rahmen der Erbringung der Managementholdingfunktionen. Nennenswerte investive Cashflows liegen für die Vonovia SE nur bei Akquisitionen vor. Finanzie-

rungs-Cashflows resultieren regelmäßig aus den Veränderungen der Konzernfinanzierung und aus der Aufnahme bzw. Rückführung von Fremdfinanzierungen im Rahmen der Konzernfinanzierungsfunktion.

### **Mitarbeiter der Vonovia SE**

Im Geschäftsjahr 2022 waren durchschnittlich 160 Mitarbeiter (2021: 160) in der Gesellschaft beschäftigt, davon waren 124 Vollzeit- und 36 Teilzeitkräfte.

### **Chancen und Risiken der Vonovia SE**

Die voraussichtliche Entwicklung der Vonovia SE im Geschäftsjahr 2023 hängt wesentlich von der Entwicklung des Gesamtkonzerns und dessen Chancen- und Risikolage ab. Diese Darstellung ist Gegenstand des Chancen- und Risikoberichts des Konzerns und folglich gelten die dort getätigten Aussagen zur Chancen- und Risikolage des Konzerns auch für den handelsrechtlichen Jahresabschluss der Vonovia SE, wo sich die Risiken in der Bewertung des Finanzanlagevermögens sowie in der Höhe der von Tochterunternehmen vereinnahmten bzw. ausgeglichenen Ergebnisse auswirken können.

### **Prognose der Vonovia SE**

Da die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft allein durch die Fähigkeit der Konzerngesellschaften bestimmt wird, nachhaltig positive Ergebnisbeiträge und Cashflows zu erwirtschaften, wird an dieser Stelle auf den Prognosebericht des Konzerns verwiesen. Wichtigster finanzieller Leistungsindikator für den Jahresabschluss der Vonovia SE ist das Jahresergebnis.

Das Ergebnis 2022 der Gesellschaft ist wesentlich geprägt durch Sondereffekte aufgrund von Wertberichtigungen auf Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen. Weiterhin wirkten sich die Aufwendungen aus den Integrationsmaßnahmen belastend auf das Jahresergebnis der Vonovia SE aus.

Ohne Berücksichtigung dieser Sondereffekte liegt der Jahresfehlbetrag 2022 entgegen der Vorjahresprognose im oberen zweistelligen Millionenbereich.

Das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2023 wird wieder durch Beteiligungserträge, durch Ergebnisabführungsverträge vereinnahmte bzw. ausgeglichene Ergebnisse der Tochtergesellschaften, durch Erträge aus Serviceleistungen sowie Aufwendungen aus Personal- und Verwaltungskosten und durch das Finanzergebnis geprägt sein.

Insgesamt gehen wir davon aus, dass die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2023 einen Fehlbetrag in einer Größenordnung im mittleren zweistelligen Millionenbereich, ohne Sondereffekte, aufweisen wird.

Die Ausschüttungspolitik der Gesellschaft ist grundsätzlich weiterhin unverändert gültig und sieht eine Ausschüttungsquote von rund 70 % des Group FFO nach Minderheiten vor. Die Kennzahl Group FFO ist eine sog. Alternative Steuerungskennzahl, die sich nicht direkt aus Rechnungslegungsstandards ergibt, sondern aus IFRS abgeleitet ist. Es ist beabsichtigt, in Abwägung der unterschiedlichen Erwartungen unserer Aktionäre aufgrund des aktuellen Umfelds, abweichend von der grundsätzlichen Ausschüttungspolitik für das Geschäftsjahr 2022 eine reduzierte Dividende von 0,85 € pro Aktie an die Aktionäre auszuschütten.

### **Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage**

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft stellt sich insbesondere vor dem Hintergrund der soliden Finanzierung, des damit verbundenen ausgewogenen Fälligkeitsprofils und der durch die ratinggestützten Anleihefinanzierungen gewonnenen Finanzierungsflexibilität mit Blick auf organisches wie auch externes Wachstum als positiv dar. Fortlaufende Verbesserungen an den Bewirtschaftungsprozessen, der Ausbau des Value-add-Geschäfts, die Recurring Sales sowie ein erfolgreiches Developmentgeschäft fördern eine kontinuierlich verbesserte Profitabilität. Die Entwicklung im Inland wird ergänzt durch eine ebenso positive Entwicklung in Schweden und Österreich.



# Weitere gesetzliche Angaben

## Corporate Governance

In der Erklärung zur Unternehmensführung berichten wir gemäß Grundsatz 23 des Deutschen Corporate Governance Kodex bzw. gemäß § 289f HGB über die Prinzipien der Unternehmensführung und zur Corporate Governance. Die Erklärung beinhaltet die Entsprechenserklärung, die Angabe zu Unternehmensführungspraktiken, die Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie wesentliche Corporate-Governance-Strukturen. Die gemäß § 317 Abs. 2 Satz 6 HGB nicht in die Prüfung durch den Abschlussprüfer einbezogene Erklärung zur Unternehmensführung ist auf der [Investor-Relations-Webseite](#) veröffentlicht und nicht Bestandteil des Lageberichts.

Wir verstehen unter Corporate Governance die verantwortungsbewusste Leitung und Überwachung eines Unternehmens.

Vorstand und Aufsichtsrat wollen mit einer ausgewogenen Corporate Governance die Wettbewerbsfähigkeit der Vonovia SE sichern, das Vertrauen des Kapitalmarkts und der Öffentlichkeit in das Unternehmen stärken und den Unternehmenswert nachhaltig steigern.

Als große Immobiliengesellschaft sind wir uns der besonderen Bedeutung unseres unternehmerischen Verhaltens für die Gesellschaft bewusst. Deshalb bekennen wir uns auch zu den wesentlichen Zielen und Grundsätzen des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft. Diese ergänzen die Corporate-Governance-Grundsätze um immobilienpezifische Angaben und setzen sich damit für noch mehr Transparenz, ein verbessertes Ansehen und eine gestärkte Wettbewerbsfähigkeit der Immobilienbranche ein.

Der Vorstand hat sich mit der Angemessenheit des eingerichteten Internen Kontrollsystems befasst und dessen Wirksamkeit gewürdigt. Dabei hat sich der Vorstand davon überzeugt, auch auf Basis von Erörterungen mit der Internen Revision, dass die eingerichteten technischen und organisatorischen Vorkehrungen im Sinne von Kontrollen sicherstellen können, das Unternehmen vor materiellem Schaden durch Vermögensverlust, dolose Handlungen oder Fehlsteuerungen in allen wesentlichen Belangen zu bewahren. Als Maßstab dafür galten u. a. auch die Maßgaben des Deutschen Corporate Governance Codex der jüngsten Veröffentlichungen aus dem Jahre 2022. Im Ergebnis hat der Vorstand keine Erkenntnisse darüber, dass das Interne Kontrollsystem nicht in allen wesentlichen Belangen angemessen und wirksam wäre.

Auf der Grundlage von Feststellungen, die bei Prüfungen der Internen Revision oder externen Prüfungen getroffen werden, nehmen wir kontinuierliche Verbesserungen an unserem Internen Kontrollsystem vor. Ein weiterer Bestandteil unseres Internen Kontrollsystems ist ein regelmäßiges Monitoring, aufgrund dessen identifizierte Schwächen behoben werden. Ebenso werden aufgrund des Ermittlungsverfahrens gegen größtenteils ehemalige Mitarbeiter, von dem Vonovia am 7. März 2023 in Kenntnis gesetzt wurde, etwaige identifizierte Schwächen im Internen Kontrollsystem zeitnah behoben. Erste interne Untersuchungen haben jedoch ergeben, dass den im Rahmen des Ermittlungsverfahrens erhobenen Vorwürfen ausschließlich kollusives Zusammenwirken der Beschuldigten zugrunde liegt, wodurch bestehende, sonst wirksame Kontrollmechanismen umgangen werden können.\*

\* Die Inhalte dieses und des vorherigen Absatzes – insbesondere die Aussage zur Angemessenheit und Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems – sind nicht Bestandteil der gesetzlichen Jahres- und Konzernabschlussprüfung und sind entsprechend ungeprüft.

## Gezeichnetes Kapital und Aktien

Das Grundkapital der Vonovia SE betrug per 31. Dezember 2022 795,8 Mio. € (Vorjahr: 776,6 Mio. €), eingeteilt in 795.849.997 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 1,00 € je Aktie. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil der Aktionäre am Gewinn des Unternehmens. Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus Artikel 9 Abs. 1 lit. c) (ii) SE-VO in Verbindung mit §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG. Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

## Beteiligungen am Kapital, die 10,0 % der Stimmrechte überschreiten

Nach § 33 Abs. 1 WpHG haben Aktionäre, die u.a. die Schwelle von 10,0 % der Stimmrechte einer börsennotierten Gesellschaft erreichen, überschreiten oder unterschreiten, dies der Gesellschaft und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht unverzüglich mitzuteilen. Diese Mitteilungen werden von der Vonovia SE gemäß § 40 WpHG veröffentlicht. Direkte oder indirekte Beteiligungen am Grundkapital der Vonovia SE, die die Schwelle von 10,0 % der Stimmrechte überschreiten, wurden von der Norges Bank mit Sitz in Oslo gemeldet. Zum 31. Dezember 2022 bestand eine direkte Beteiligung der Norges Bank in Höhe von 14,6 %.

## Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 29. April 2022 wurde beschlossen, das genehmigte Kapital 2021 aufzuheben und ein neues genehmigtes Kapital 2022 in Höhe von 233.000.000,00 € zu schaffen, wonach gem. Artikel 5 der Satzung der Vorstand bis 2027 ermächtigt ist, das Eigenkapital einmalig oder mehrmalig durch Ausgabe von bis zu 233.000.000 neuen Aktien zu erhöhen („genehmigtes Kapital 2022“). Zur Bedienung der aufgrund der von der Hauptversammlung vom 16. April 2021 gefassten Ermächtigung zur Begebung von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen wurde ein bedingtes Kapital „Bedingtes Kapital 2021“ geschaffen. Danach ist das Grundkapital durch Beschluss dieser Hauptversammlung um bis zu 282.943.649,00 € durch Ausgabe von 282.943.649 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber, sprich Gläubiger, von den im Kapitalerhöhungsbeschluss zum bedingten Kapital 2021 dargestellten Schuldtiteln, die Wandlung in Aktien verlangen dürfen und bedient werden anstelle von Zahlung.

Die Befugnisse zum Erwerb eigener Aktien ergeben sich aus Artikel 9 Abs. 1 lit. c) (ii) SE-VO in Verbindung mit §§ 71 ff. AktG sowie zum Bilanzstichtag aus der Ermächtigung durch die Hauptversammlung vom 29. April 2022. Der Vorstand ist mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 28. April 2027 ermächtigt, unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (Artikel 9 Abs. 1 lit. c) (ii) SE-VO in Verbindung mit § 53a AktG) eigene Aktien der Gesellschaft bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft entsprechend den erteilten Maßgaben zu erwerben und zu verwenden. Die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, die diese bereits erworben hat und noch besitzt oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt 10 % des jeweiligen Grundkapitals der Gesellschaft übersteigen.

## **Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands sowie Satzungsänderungen**

Mitglieder des Vorstands werden gemäß Art. 9 Abs. 1, Art. 39 Abs. 2 SE-VO und §§ 84 und 85 AktG vom Aufsichtsrat bestellt und abberufen. Der Aufsichtsrat bestellt Vorstandsmitglieder gemäß der Satzung der Vonovia SE für einen Zeitraum von höchstens sechs Jahren. Eine erneute Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens sechs Jahre, ist zulässig. Die Satzung der Vonovia SE ergänzt hierzu in § 8 Abs. 1, dass der Vorstand aus mindestens zwei Mitgliedern besteht. Er kann ein Mitglied des Vorstands zum Vorstandsvorsitzenden sowie einen stellvertretenden Vorsitzenden ernennen. Gemäß Art. 59 SE-VO beschließt grundsätzlich die Hauptversammlung über Änderungen der Satzung. Gemäß § 17 Abs. 4 der Satzung bedürfen Satzungsänderungen, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften eine andere Mehrheit vorschreiben, einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen beziehungsweise, sofern mindestens die Hälfte des Grundkapitals vertreten ist, der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

## **Change of Control-Klauseln und Entschädigungsvereinbarungen im Fall eines Übernahmeangebots**

Die wesentlichen Vereinbarungen der Vonovia SE, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels (Change of Control) stehen, betreffen vornehmlich Finanzierungsvereinbarungen. Für den Fall eines Kontrollwechsels sehen diese wie üblich für den Kreditgeber das Recht zur Kündigung und vorzeitigen Fälligestellung der Rückzahlung vor. Ein Kontrollwechsel hätte unter Umständen Auswirkungen auf die von der Vonovia SE ausgegebenen Unternehmensanleihen, Schuldscheindarlehen sowie Hypothekendarlehen und auf die bestehenden Kreditlinien sowie Kreditverträge, die von der Vonovia SE oder Konzerngesellschaften mit Banken abgeschlossen wurden. Die jeweiligen Bedingungen enthalten marktübliche Vereinbarungen, die den Gläubigern das Recht zur vorzeitigen Kündigung beziehungsweise Wandlung bei Eintritt eines Kontrollwechsels im Sinne dieser Bedingungen einräumen. Die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder enthalten ebenfalls Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels. Für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit aus Anlass eines Kontrollwechsels sind den Vorstandsmitgliedern Leistungen zugesagt worden.

# Chancen und Risiken

## Struktur und Instrumente des Risikomanagements

Das Marktumfeld und die gesetzlichen bzw. regulatorischen Rahmenbedingungen von Vonovia verändern sich stetig. Vonovia stellt sich darauf ein, indem sie ihre Strategie und in Verbindung damit ihre Geschäftstätigkeit kontinuierlich weiterentwickelt. Auch auf ESG-Einflüsse der verschiedensten Anspruchsgruppen stellt sich Vonovia mit einer Justierung der entsprechenden ESG-Ziele ein. Mit diesen Veränderungen ergeben sich regelmäßig weitere Chancen und Risiken bzw. kann sich die Ausprägung bereits erkannter Chancen und Risiken ändern.

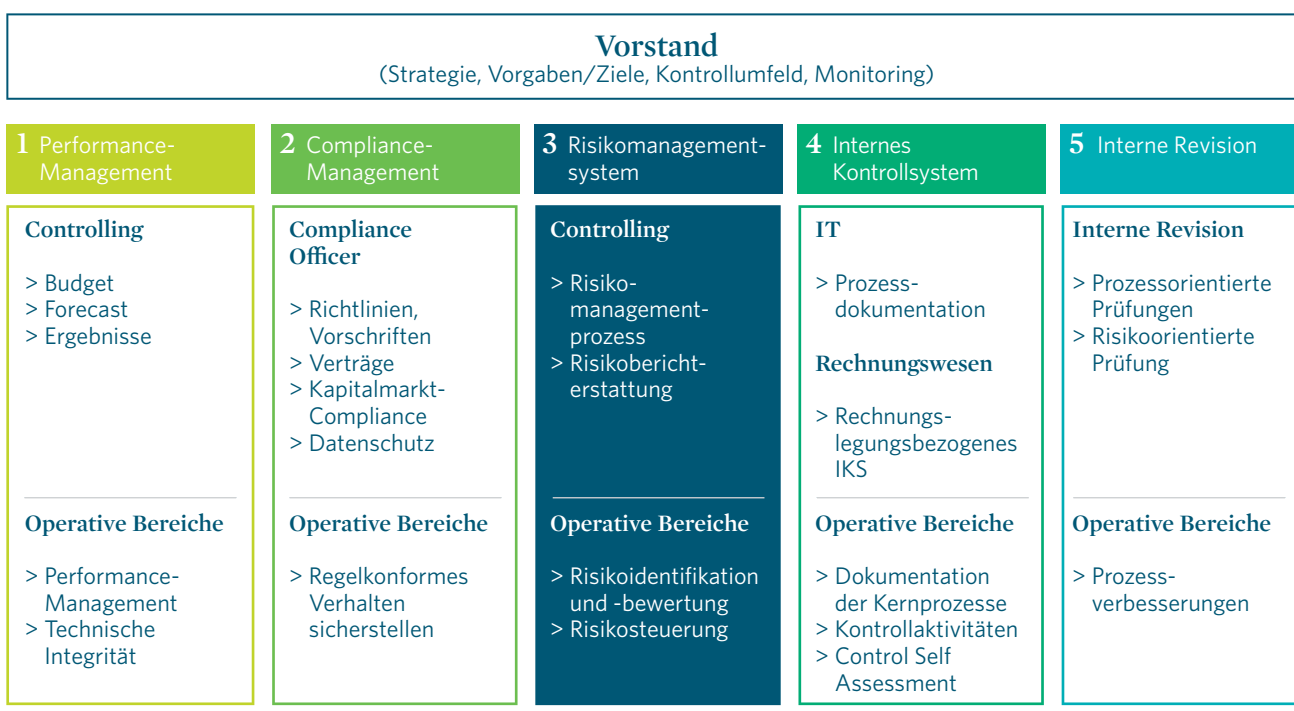
Vonovia hat daher zum Erkennen, Bewerten und Steuern aller für das Unternehmen (und für Umwelt und Gesellschaft) relevanten Risiken ein umfassendes Risikomanagement implementiert. Damit werden Gefährdungspotenziale

verringert, der Fortbestand des Unternehmens gesichert, die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens unterstützt sowie verantwortungsvolles und unternehmerisches Handeln gefördert.

Zur Harmonisierung des Risikomanagements im Vonovia Konzern hat Deutsche Wohnen zum Jahresende 2022 im Rahmen der Integration in den Vonovia Konzern das Risikomanagementsystem der Vonovia übernommen.

**Risiken** sind mögliche Ereignisse oder Entwicklungen, die eine negative Auswirkung auf die erwartete wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens haben können und damit zu einer negativen Abweichung zur Kurzfristplanung (Budget und Forecasts) sowie zur Mittelfristplanung (Fünfjahresplan) führen. Auch Abweichungen von den ESG-Zielsetzungen des Unternehmens bergen Risiken für die wirtschaftliche Entwicklung.

## Fünf Säulen des Risikomanagements bei Vonovia



**Chancen** sind mögliche Ereignisse oder Entwicklungen, die eine positive Auswirkung auf die erwartete wirtschaftliche Entwicklung haben können und damit zu einer positiven Abweichung zur Kurzfristplanung (Budget und Forecasts) sowie zur Mittelfristplanung (Fünfjahresplan) führen. Aus Abweichungen von den ESG-Zielsetzungen des Unternehmens können sich auch Chancen ergeben. Für die interne Steuerung erfolgt keine Quantifizierung der Chancen.

Das Risikomanagement von Vonovia basiert auf einem integrierten Risikomanagementansatz mit fünf Säulen.

### (1) Performance-Management

Eine detaillierte Unternehmensplanung sowie die entsprechende Berichterstattung über Abweichungen in den operativen und finanziellen Kennzahlen aus dem Controlling bilden die Basis für das im Unternehmen eingesetzte Frühwarnsystem. Es analysiert die Geschäftsentwicklung im Abgleich mit den im Aufsichtsrat gebilligten Plänen und im Vergleich zum Vorjahr. Weiterhin werden regelmäßig Prognosen erstellt, die die Auswirkung möglicher Risiken und Chancen auf die Geschäftsentwicklung in angemessener Weise berücksichtigen.

Die Berichterstattung umfasst detaillierte monatliche Controlling-Reports für Vorstand und Aufsichtsrat. Das operative Geschäft wird durch regelmäßige, in Teilen wöchentlich oder täglich erstellte Kennzahlenreports abgebildet. Auf Basis dieser Reports bzw. der darin enthaltenen Soll-/Ist-Abweichungen werden Gegenmaßnahmen eingeleitet und umgesetzt und in den anschließenden Berichtsperioden auf ihre Wirksamkeit hin überprüft.

### (2) Compliance-Management

Compliance beschreibt das regelkonforme Handeln von Unternehmen, ihrer Organe und Mitarbeiter. Die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und Befolgung interner Richtlinien ist für den Vorstand die Grundlage seiner Unternehmensführung und -kultur. Es sollen die Integrität von Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern gewährleistet und mögliche negative Folgen für das Unternehmen (und für Umwelt und Gesellschaft) vermieden werden.

Die Unternehmensführung und -kontrolle von Vonovia leitet sich aus den maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen, aus der Satzung und aus den Geschäftsordnungen von Aufsichtsrat und Vorstand ab. Sie bilden die Grundlage für unternehmensinterne Regeln und Richtlinien, deren Einhaltung von einem zentralen Compliance-Management-System überwacht und einem Richtlinienmanagement verwaltet wird, das in der Rechtsabteilung angesiedelt ist.

In den Richtlinien sind klare Organisations- und Überwachungsstrukturen mit festgelegten Verantwortlichkeiten und

entsprechend eingerichteten Kontrollen beschrieben. Das rechtskonforme Verhalten aller Mitarbeiter innerhalb der Geschäftsprozesse wird durch geeignete Kontrollmaßnahmen und die Aufsicht der Führungskräfte sichergestellt.

Darüber hinaus sind ein Compliance-Management-System nach IDW Standard PS 980 etabliert und ein zentraler Compliance-Beauftragter ernannt, um insbesondere Compliance-Risiken zu identifizieren, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Aufdeckung dieser Risiken zu ergreifen und auf festgestellte Compliance-Risiken angemessen zu reagieren (Compliance-Programm).

Wesentliche inhaltliche Kernpunkte des Compliance-Management-Systems sind der Verhaltenskodex (Code of Conduct) von Vonovia, der sich an ethischen Werten und gesetzlichen Vorgaben orientiert und die Eigenverantwortlichkeit der Mitarbeiter stärkt, die Compliance-Richtlinie von Vonovia sowie ein Geschäftspartnerkodex, der Anforderungen an Vertragspartner des Unternehmens stellt. Ein externer Ombudsmann steht allen Mitarbeitern sowie Geschäftspartnern als Vertrauensperson bei Compliance-Fragen zur Verfügung. Ergänzt wird dieses System um eine anonyme Whistleblower-Hotline in deutscher und englischer Sprache. Sie steht nicht nur den Beschäftigten, sondern auch externen Personengruppen zur Verfügung wie Kunden und Geschäftspartnern.

### (3) Risikomanagementsystem

Die Strategie von Vonovia ist nachhaltig und langfristig ausgerichtet. In Verbindung damit verfolgt Vonovia in ihrer Geschäftstätigkeit eine konservative Risikostrategie. Dies bedeutet nicht die Minimierung von Risiken, sondern das Fördern von unternehmerischem und verantwortungsvollem Handeln einhergehend mit der notwendigen Transparenz möglicher Risiken.

Das Risikomanagementsystem unterstützt das tägliche Handeln aller Mitarbeiter im Rahmen des Leitbilds von Vonovia. Es stellt die frühzeitige Erkennung, Bewertung, Steuerung und Überwachung aller Risiken sicher, die über die im Performance-Management verarbeiteten kurzfristigen finanziellen Risiken hinaus im Konzern existieren und nicht nur die Ertrags- und Vermögenslage, sondern auch immaterielle Werte gefährden können.

Das Risikomanagementsystem berücksichtigt explizit Nachhaltigkeitsrisiken. Diese werden sowohl in ihrer Wirkung auf Vonovia (Outside-In-Perspektive) als auch – im Sinne einer ESG Due Diligence – in Bezug auf die Wirkung auf Umwelt und Gesellschaft (Inside-Out-Perspektive) begutachtet. Somit werden potenzielle Gefahren, die den Unternehmenswert bzw. die Unternehmensentwicklung bzw. Umwelt und Gesellschaft beeinträchtigen können, frühzeitig erkannt. Das Risikomanagement berücksichtigt

umfeld- und unternehmensspezifische Frühwarnindikatoren und bezieht die regionalen Kenntnisse und Wahrnehmungen unserer Mitarbeiter ein.

Organisatorisch ist das Risikomanagement unmittelbar beim Vorstand angesiedelt. Er trägt die Gesamtverantwortung und entscheidet über die Aufbau- und Ablauforganisation des Risikomanagements und die Ausstattung mit Ressourcen. Das Risikomanagementsystem wird operativ vom Leiter Controlling geführt, der verantwortlich für das Risiko-Controlling ist. Er ist dem Chief Financial Officer (CFO) zugeordnet. Das Risiko-Controlling stößt den Software-gestützten periodischen Risikomanagementprozess an und konsolidiert und validiert die gemeldeten Risiken. Zudem validiert es die risikosteuernden Maßnahmen und überwacht deren Umsetzung. Das Risiko-Controlling definiert gemeinsam mit den jeweiligen Risikoverantwortlichen Frühwarnindikatoren zur Überwachung der tatsächlichen Entwicklung bei bestimmten Risiken.

Risikoverantwortlich sind die Führungskräfte der ersten Ebene unterhalb des Vorstands. Sie übernehmen die Identifizierung, Bewertung, Steuerung, Überwachung, Dokumentation und Kommunikation aller Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Zudem erfolgt die Risikoerfassung und -meldung aller Risiken im Risikotool des Unternehmens in den vorgegebenen Berichtszyklen.

Auf der Basis einer halbjährlich angestoßenen Risikoinventur – jeweils im 1. und 3. Quartal eines Geschäftsjahres – erstellt das Risiko-Controlling einen Risikoreport für den Vorstand und den Aufsichtsrat. Zudem simuliert es wesentliche Risikoentwicklungen und deren Auswirkungen auf die Unternehmensplanung und -ziele. Der Vorstand verabschiedet die dokumentierten Ergebnisse des Risikomanagements, berücksichtigt diese bei der Unternehmenssteuerung und berichtet diese an den Aufsichtsrat. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats überwacht die Wirksamkeit des Risikomanagements.

Sollten bedeutsame Risiken unvermittelt auftreten, werden diese ad hoc direkt an den Vorstand und Aufsichtsrat berichtet.

Im Rahmen des Jahresabschlussprozesses werden die im 3. Quartal erhobenen Risiken vom Risikocontrolling auf ihre Aktualität überprüft und – soweit erforderlich – fortgeschrieben und um neu identifizierte Risiken ergänzt. Neue Risiken können sich im Rahmen der Budget- und Fünfjahresplanung ergeben. Diese werden im Planungsprozess bilateral zwischen dem Risikocontrolling und den jeweiligen Risikoverantwortlichen abgestimmt und bewertet.

In das Risikomanagementsystem von Vonovia ist ein Simulationsmodell zur Risikotragfähigkeit integriert. Im Rahmen dieser Analyse bewertet das Risikomanagement jährlich bzw. anlassbezogen die Abhängigkeiten zwischen den bedeutsamen Risiken und legt die Parameter zur Risikoaggregation fest. Zur Bestimmung der Gesamtrisikoposition des Unternehmens wird ein Monte-Carlo-Simulationsmodell auf Basis der für die Risiken relevanten statistischen Verteilungsfunktionen eingesetzt. Die sich ergebende Gesamtrisikoposition wird der Risikotragfähigkeit des Unternehmens im Hinblick auf Zahlungsunfähigkeit und Überschuldung gegenübergestellt. Extremszenarien von ausgewählten bedeutsamen Risiken werden zudem im Rahmen der Unternehmensplanung simuliert. Dabei werden stets die Auswirkungen auf die Steuerungskennzahlen sowie die finanzierungsbezogenen Kennzahlen betrachtet. Die Ergebnisse der Simulationen werden mit dem Vorstand diskutiert. Planung und Risikomanagement liegen dabei im Bereich Controlling in einer Hand.

Das Risikomanagementsystem unterliegt der regelmäßigen Aktualisierung und Weiterentwicklung sowie der Anpassung an Veränderungen im Unternehmen. Die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems wird regelmäßig analysiert.

Das Risikomanagement betrachtet alle Aktivitäten entlang des Risikomanagementprozesses, d. h. die

- > Risikoidentifikation,
- > Risikobewertung,
- > Aggregation der Risiken,
- > Risikosteuerung und
- > Risikoüberwachung.

In Anlehnung an das COSO-Rahmenwerk ist zur **Risikoidentifikation** ein Risikouniversum mit den **vier Hauptrisikokategorien** Strategie, Regulierungsumfeld und gesetzliche Rahmenbedingungen, operatives Geschäft und Finanzierung (inklusive Rechnungslegung und Steuern) definiert. Ihnen ist jeweils ein strukturierter Risikokatalog zugeordnet.

Bei der **Risikobewertung** werden ertragswirksame und bilanzwirksame Risiken unterschieden. Ertragswirksame Risiken haben eine negative Auswirkung auf die nachhaltige Ertragskraft des Unternehmens und damit auf das Adjusted EBITDA der jeweiligen Segmente sowie den Group FFO. In der Regel sind diese Risiken auch liquiditätswirksam. Bilanzwirksame Risiken haben keine Auswirkung auf den Group FFO, aber sehr wohl auf die Vermögenspositionen sowie grundsätzlich auch auf das Periodenergebnis und den EPRA NTA. Diese können auch nicht liquiditätswirksam sein, z. B. aufgrund einer reinen Auswirkung auf Immobilienwerte.

Im Rahmen des Zusammenschlusses von Vonovia und Deutsche Wohnen wurden die Schadensklassen überprüft und entsprechend dem höheren Geschäftsvolumen angepasst. Die Obergrenze bei ertragswirksamen Risiken wurde von >500 Mio. € auf >750 Mio. € und die Obergrenze von

bilanzwirksamen Risiken wurde von >8.000 Mio. € auf >12.000 Mio. € angehoben. Die Untergrenzen bleiben unverändert, während die Zwischenintervalle proportional um 50 % erweitert werden. Die Klassifizierung der erwarteten Schadenshöhen erfolgt in fünf Klassen.

Kategorie	Klasse	Beschreibung	Ertragswirksam*	Bilanzwirksam*
Sehr hoch	5	Existenziell für das Unternehmen	Möglicher Verlust von >750 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von >12.000 Mio. €
Hoch	4	Bedrohliche Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung, vorherige Geschäftslage mittelfristig nicht wiederherstellbar	Möglicher Verlust von 375–750 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von 6.000–12.000 Mio. €
Wesentlich	3	Beeinträchtigt vorübergehend die Geschäftsentwicklung	Möglicher Verlust von 150–375 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von 2.400–6.000 Mio. €
Spürbar	2	Geringe Auswirkung, möglicherweise spürbar in der Geschäftsentwicklung eines oder mehrerer Jahre	Möglicher Verlust von 40–150 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von 600–2.400 Mio. €
Gering	1	Unwesentliche Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung	Möglicher Verlust von 5–40 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von 80–600 Mio. €

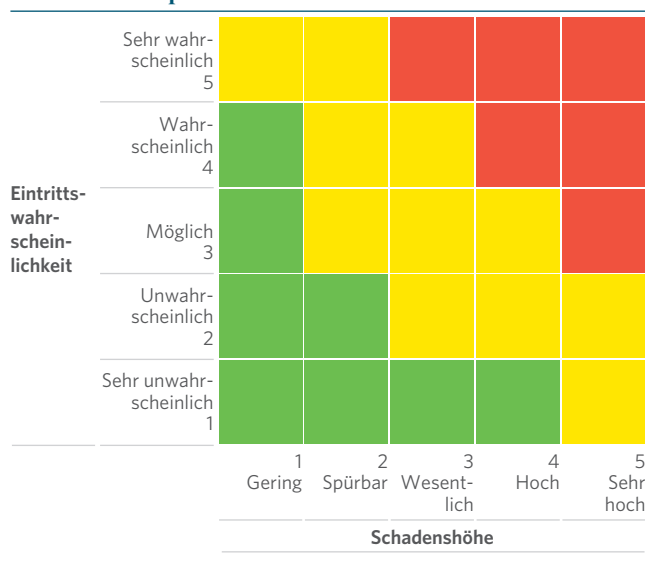
\* Möglicher finanzieller Verlust über fünf Jahre, entsprechend des Planungshorizonts der Mittelfristplanung.

Die erwartete Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken ist in fünf Klassen aufgeteilt.

Kategorie	Klasse	Definition	Wahrscheinlichkeit
Sehr wahrscheinlich	5	Es ist davon auszugehen, dass das Risiko im Betrachtungszeitraum eintritt.	>95 %
Wahrscheinlich	4	Es ist wahrscheinlich, dass das Risiko im Betrachtungszeitraum eintritt.	60–95 %
Möglich	3	Das Risiko kann im Betrachtungszeitraum eintreten.	40–59 %
Unwahrscheinlich	2	Es ist unwahrscheinlich, dass das Risiko im Betrachtungszeitraum eintritt.	5–39 %
Sehr unwahrscheinlich	1	Es ist sehr unwahrscheinlich, dass das Risiko im Betrachtungszeitraum eintritt.	<5 %

Für jedes Risiko werden die erwarteten Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten vor Maßnahmen (brutto) bzw. nach Maßnahmen (netto) innerhalb der festgelegten Bandbreiten klassifiziert, in einem Risikotool dokumentiert und dort in eine Heatmap überführt. Maßgeblich für das Risikoreporting ist die Nettobewertung und die Einordnung der Risiken in die Netto-Heatmap mit je fünf Klassen bei Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe.

### Netto-Heatmap



Als Top-Risiken werden die in die roten bzw. gelben Felder eingeordneten Risiken angesehen. Diese werden an den Aufsichtsrat berichtet und im Rahmen der externen Berichterstattung veröffentlicht. Die den roten Feldern zugeordneten Risiken werden als für das Unternehmen bedrohliche bzw. existenzgefährdende Risiken eingeordnet. Die den gelben Feldern zugeordneten Risiken sind bedeutsam für das Unternehmen. Rote und gelbe Risiken werden einem intensiven Monitoring durch den Vorstand und Aufsichtsrat unterzogen. Die den grünen Feldern zugeordneten Risiken sind für die aktuelle Risikobetrachtung von untergeordneter Bedeutung.



Im Rahmen einer aktiven **Risikosteuerung** erfolgt eine Fokussierung auf die wesentlichen (roten und gelben) Risiken. Erforderliche konkrete Maßnahmen zur Risikosteuerung wurden vereinbart und in ein regelmäßiges Monitoring durch das Risiko-Controlling eingebracht.

Eine regelmäßige **Risikoüberwachung** durch das Risiko-Controlling stellt sicher, dass Maßnahmen zur Risikosteuerung planmäßig umgesetzt werden.

Die Angemessenheit und Wirksamkeit des Risikomanagementsystems wurde nach IDW PS 981 für den Zeitraum 1. Juli bis 31. Dezember 2021 geprüft.

#### **(4) Internes Kontrollsystem**

Das Interne Kontrollsystem (IKS) umfasst die Grundsätze, Verfahren und Regelungen, die darauf ausgerichtet sind, die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit zu unterstützen, die Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der internen und externen Rechnungslegung zu gewährleisten sowie die Einhaltung der für das Unternehmen maßgeblichen rechtlichen Vorschriften zu sichern.

Alle wesentlichen Prozesse von Vonovia werden erhoben und mithilfe einer Prozessmanagement-Software an zentraler Stelle dokumentiert. Diese Dokumentation verdeutlicht neben den relevanten Prozessschritten wesentliche Risiken und Kontrollen im Sinne eines prozessorientierten Internen Kontrollsystems. Sie ist die verbindliche Basis für anschließende Bewertungen, Prüfungen und die Berichterstattungen an die Organe der Vonovia SE über die Wirksamkeit des IKS im Sinne des § 107 Abs. 3 S. 2 AktG.

Die Gesamtverantwortung für die Ausgestaltung und Umsetzung des IKS liegt beim Vorstand von Vonovia. Der Vorstand delegiert diese Verantwortung an Prozess- und Kontrollverantwortliche. Die fachliche Weiterentwicklung des IKS wird von der Internen Revision unterstützt, ergänzend zur vollständigen Wahrnehmung ihrer originären Revisionsaufgaben. Die fachliche Betreuung der Dokumentations-Software wird von der Internen Revision wahrgenommen, die administrative Betreuung liegt in der IT.

Ziel des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems ist die Gewährleistung einer gesetzes- und ordnungsmäßigen Finanzberichterstattung im Sinne der einschlägigen Vorschriften. Dabei ist das rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementsystem in das konzernweite übergreifende Risikomanagementsystem eingebettet.

Die Verantwortung für die Abschlusserstellung ist organisatorisch im Bereich des Chief Financial Officers (CFO) und hier insbesondere im Bereich Rechnungswesen angesiedelt. Der Bereich Rechnungswesen nimmt die Richtlinienkompetenz für die Anwendung der einschlägigen Rechnungslegungsvorschriften wie auch für die inhaltlichen und zeitlichen Schritte im Abschlusserstellungsprozess wahr.

Organisatorisch und systemtechnisch erfolgen die Abschlussarbeiten für alle in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sowie die Konzernabschlusserstellungsarbeiten in den dafür zentral geschaffenen Shared-Service-Centern, was eine konsistente und stetige Anwendung der Rechnungslegungsvorschriften in einem einheitlichen Abschlusserstellungsprozess sicherstellt. Darüber hinaus wird durch die Shared-Service-Center-Funktionen sichergestellt, dass Änderungen in den Anforderungen inhaltlich und organisatorisch in den Abschlusserstellungsprozess transformiert werden.

Die Rechenwerke der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sind – bis auf Deutsche Wohnen, die Gesellschaften in Schweden und die Beteiligungen in Frankreich und den Niederlanden – in einer IT-technischen SAP-Umgebung angesiedelt. Sie unterliegen im Wesentlichen einheitlichen Kontenplänen, Kontierungsvorgaben, Prozessen und Prozesskontrollen. Dabei wird dem Gebot der Funktionstrennung und dem Vier-Augen-Prinzip in angemessener Weise durch präventive wie auch nachgelagerte Kontrollen Rechnung getragen.

Die Rechenwerke der Deutsche Wohnen Gruppe sind in einer eigenständigen IT-Umgebung angesiedelt. Die Tochtergesellschaften der Deutsche Wohnen Gruppe sowie jene in Schweden und die Beteiligungen in Frankreich und den Niederlanden melden ihre Daten im Rahmen eines IT-gestützten strukturierten Datenerfassungsprozesses.

Die relevanten Abschlussdaten der einzelnen Gesellschaften werden über eine integrierte und automatisierte sowie mit umfangreichen Validierungsregeln ausgestattete Schnittstelle für das SAP-Konsolidierungsmodul zur Weiterverarbeitung zum Konzernabschluss bereitgestellt. Hinsichtlich der Zugriffe auf die Rechenwerke existiert ein Berechtigungskonzept, das auf das jeweilige Stellenprofil des Mitarbeiters abgestimmt ist.

Neu akquirierte Gesellschaften werden in einem strukturierten Integrationsprozess in das interne Kontrollumfeld einbezogen und damit IT-technisch und abschlussprozess-technisch integriert.

Im Anschluss an die Abschlusserstellung werden der Jahres- und der Konzernabschluss nebst zusammengefasstem Lagebericht dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats vorgelegt. Der Ausschuss gibt dem Aufsichtsrat dann die Empfehlung für die Feststellung bzw. Billigung. Diese Prüfung erfolgt u. a. nach Erörterung mit dem Wirtschaftsprüfer und unter Zugrundelegung des Bestätigungsvermerks. Der Prüfungsausschuss ist laufend in die Erstellung und Fortentwicklung des rechnungslegungsrelevanten internen Kontroll- und Risikomanagementsystems eingebunden.

### (5) Interne Revision

Das System- und Kontrollumfeld, die Geschäftsprozesse sowie das Interne Kontrollsystem werden durch die Konzernrevision von Vonovia geprüft. Der jährliche Prüfungsplan basiert auf einer risikoorientierten Bewertung sämtlicher relevanter Prüfungsfelder des Konzerns (Audit Universe) und wird vom Vorstand und vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats genehmigt.

Im Rahmen der unterjährig durchgeführten Prüfungen liegt der Fokus auf der Bewertung der Wirksamkeit der Kontroll- und Risikomanagementsysteme, auf Prozessverbesserungen im Sinne einer Risikominimierung sowie auf der Nachhaltigkeit des unternehmerischen Handelns. Daneben werden in Abstimmung mit dem Vorstand entsprechende anlassbezogene Sonderprüfungen durchgeführt.

Die internen Berichte liegen regelmäßig dem Vorstand, den Verantwortlichen des geprüften Bereichs sowie bei wesentlichen und schwerwiegenden Feststellungen dem Risikomanager und bei Relevanz dem Compliance Officer vor. Der Prüfungsausschuss erhält eine quartalsweise Zusammenfassung der Prüfungsergebnisse und Maßnahmen. Der Umsetzungsstand der abgestimmten Maßnahmen wird laufend nach zeitlicher Fälligkeit überwacht sowie an Vorstand und Prüfungsausschuss quartalsweise berichtet. Die Abstellung schwerwiegender Feststellungen wird im Rahmen einer Follow-up-Prüfung verifiziert.

## Aktuelle Risikoeinschätzung

Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte jeweils im 1. und 2. Halbjahr eine planmäßige Risikoinventur. Das Risiko-Reporting wurde dem Vorstand und dem Prüfungsausschuss vorgelegt. Zum Jahresende 2022 erfolgte eine Fortschreibung/Aktualisierung der Risikoinventur des 2. Halbjahres. Außerplanmäßige Ad-hoc-Risikomeldungen gab es im Geschäftsjahr 2022 und bis zur Bilanzaufstellung nicht.

### Gesamteinschätzung der Risikosituation

Zum Jahresende 2022 wurden für Vonovia inklusive Deutsche Wohnen insgesamt 107 (2021: 108) Einzelrisiken erfasst.

Insgesamt sind zum Jahresende 2022 nach aktueller Einschätzung keine existenzgefährdenden oder bedrohlichen Risiken für Vonovia erkennbar. Der Vorstand von Vonovia sieht zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts keine Risiken im Zusammenhang mit der zukünftigen Geschäftsentwicklung, denen das Unternehmen nicht in angemessener Weise entgegenwirken kann oder die sich bestandsgefährdend auf die Ertrags-, Vermögens- und/oder Finanzlage der Vonovia SE bzw. auf eines der wesentlichen einbezogenen Unternehmens oder des Konzerns auswirken könnten.

Das Ergebnis der Risikotragfähigkeitsanalyse ergab, dass für den Fortbestand von Vonovia in der Fünfjahressicht keine aktuelle Gefährdung besteht.

Zum Jahresende 2022 erfolgten eine Quantifizierung der zu modellierenden Risiken sowie eine detaillierte Analyse der Zusammenhänge zwischen einzelnen Top-Risiken sowie ausgewählten grünen Risiken.

Es wurden 11 (2021: 6) gelbe, bedeutsame Risiken für das Unternehmen sowie 96 (2021: 102) weitere grüne Risiken ermittelt. Im Einzelnen ergibt sich folgendes Bild je Risikokategorie (Vorjahreswerte in Klammern):

Risiko	Strategie	Operatives Geschäft	Regulierungs-umfeld	Finanzierung	Summe
					0 (0)
		4 (1)	2 (2)	5 (3)	11 (6)
	9 (9)	51 (53)	27 (29)	9 (11)	96 (102)
<b>Summe</b>	<b>9 (9)</b>	<b>55 (54)</b>	<b>29 (31)</b>	<b>14 (14)</b>	<b>107 (108)</b>

Ursächlich für den Anstieg der gelben Risiken war im Wesentlichen der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine und dessen Auswirkungen auf die Energie- und Kapitalmärkte sowie die Folgen gestörter Lieferketten.

### Risiken aus dem operativen Geschäft

Im operativen Geschäft sehen wir zum Jahresende 2022 die nachstehend erläuterten 4 gelben Risiken (2021: 1).

Die im Segment Rental gehaltenen Wohnimmobilien werden regelmäßig einer Bewertung unterzogen. Einzelheiten dazu sind im Konzernanhang im Kapitel → **[D28] Investment Properties** beschrieben. Durch sich ändernde Rahmenbedingungen an den Immobilien- und Kapitalmärkten können zukünftige Marktentwicklungen wie Inflation und steigende Zinsen das Risiko einer Abwertung der Immobilien mit sich bringen. Sinkende Immobilienwerte würden zu einem steigenden Verschuldungsgrad (LTV) führen und könnten damit negative Effekte auf die Kapitalbeschaffung haben. Das im Jahr 2021 als grünes, bilanzwirksames Risiko klassifizierte operative Risiko **„Zukünftige Marktentwicklung führt zur Abwertung der Immobilien“** wurde auf gelb hochgestuft und mit einer erwarteten Schadenshöhe von >12.000 Mio. € (2021: 4.000–8.000 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5–39 % (2021: <5 %) bewertet. Zur Begrenzung des Risikos hält Vonovia an der bereits bestehenden Diversifizierung des Portfolios fest.

Die Einwicklung des Angebots und der Nachfrage nach Wohnimmobilien hat einen maßgeblichen Einfluss auf die realisierbaren Immobilienpreise und damit unmittelbar einen Effekt auf den Adjusted EBITDA im Segment Recurring Sales und auf den Erfolg bei Non-Core-Verkäufen. Bis in das Geschäftsjahr 2022 hinein war regional differenziert ein Nachfrageüberhang festzustellen. Diese Knappheit hat in der Vergangenheit zu stetig steigenden Immobilienpreisen geführt und bei einem geringen Zinsniveau positive Rahmenbedingungen für Immobilienverkäufer geschaffen. Diese positiven Rahmenbedingungen sind aktuell durch steigende Finanzierungskosten gedämpft und erschweren den Käufern von Immobilien die Finanzierung der geforderten Kaufpreise. Ein dauerhaft hohes Zinsniveau bzw. ein weiterer Anstieg des Zinsniveaus kann dazu führen, dass für die Käufer die am Markt verlangten Immobilienpreise nicht mehr finanzierbar werden. Dies könnte zu einem Nachfragerückgang und letztendlich zu sinkenden Immobilienpreisen führen und für das Segment Recurring Sales ein ertragswirksames Risiko darstellen. Das im Jahr 2021 als gelbes, ertragswirksames Risiko erfasste operative Risiko **„Sich verschlechternde Marktsituation auf dem Wohnungstransaktionsmarkt bzgl. Verkauf von Wohnungen/Verhalten der Käufer“** wurde in der Schadenshöhe hochgestuft auf 375–750 Mio. € (2021:

100–250 Mio. €). Die erwartete Eintrittswahrscheinlichkeit blieb bei 5–39 %. Zur Begrenzung und Überwachung des Risikos wurde neben einem Prozess für die optimale Preisfindung eine regelmäßige Berichterstattung zu Absatzmengen und Preisen sowie eine regelmäßige Überprüfung von Zielpreisen und Verkaufsvolumenzielen durch das Portfolio-Controlling implementiert.

Hinsichtlich der Verwertung unserer Developmentprojekte sehen wir ein Risiko, das sich insbesondere durch Veränderungen der Nachfragesituation nach einzelnen Wohnungen auf den regionalen Märkten sowie bei institutionellen Käufern im Rahmen von Global Exits ergeben kann. Eine veränderte Nachfrage kann sich aufgrund geänderter Kapitalkosten oder anderer Gründe ergeben. Das im Jahr 2021 als grünes, ertragswirksames Risiko erfasste operative Risiko **„Verwertungsrisiko Development“** wurde in der Schadenshöhe als gelbes Risiko hochgestuft auf 375–750 Mio. € (2021: 25–100 Mio. €). Die erwartete Eintrittswahrscheinlichkeit wurde mit 40–59 % (2021: 5–39 %) bewertet. Um frühzeitig auf Veränderungen in den Märkten reagieren zu können, werden regelmäßig fundierte Marktstudien und Marktanalysen erstellt und in Verbindung mit Berichten anerkannter Immobilienexperten analysiert. Identifizierte Marktänderungen werden bei der Analyse des Immobilienportfolios berücksichtigt und beeinflussen somit maßgeblich die Verkaufsplanung. Eine weitere Risikobegrenzungsmaßnahme besteht in der Möglichkeit der Umstellung der Pipeline-Projekte von Verkauf auf Vermietung.

Der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine hatte unmittelbare und mittelbare Auswirkungen auf die Energie- und Baustoffmärkte. Steigende Energiekosten hatten auch steigende Kosten für Baumaterialien zur Folge und führten vielerorts zu Engpässen bei der Beschaffung von Baumaterialien. Dies hat die Rahmenbedingungen für Bau- und Modernisierungsprojekte in den Segmenten Development und Value-add verschlechtert und damit negative Auswirkungen auf das Adjusted EBITDA der Segmente. Wir erwarten, dass sich diese Entwicklung 2023 fortsetzen wird. Eine entsprechende Anpassung unserer Investmentstrategie haben wir in unserer Planung berücksichtigt, so dass das Risiko den darüber hinausgehenden Effekt berücksichtigt. Für die Folgejahre erwarten wir Besserung bei den Rahmenbedingungen. Das im Jahr 2021 als grünes ertragswirksames Risiko klassifizierte operative Risiko **„Steigende Baukosten gegenüber Plan aufgrund von Preiserhöhungen von Baumaterialien & -leistungen sowie Versorgungsengpässen“** wurde auf gelb hochgestuft und mit einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 60–95 % (2021: 5–39 %) bewertet. Die erwartete Schadenshöhe wurde mit 40–150 Mio. € (2021: 25–100 Mio. €) bewertet. Zur Begrenzung des Risikos erfolgt eine konsequente Marktbeobachtung bei gleichzeitiger

Entwicklung von Alternativen wie z. B. Überarbeitung der Spezifikation sowie Reduktion des Materialeinsatzes durch Standardisierung. Zudem werden kritische Materialien – sofern möglich – frühzeitig gesichert und ggf. eingelagert.

### Risiken aus Regulierungsumfeld und gesetzlichen Rahmenbedingungen

Durch Änderungen beim Regulierungsumfeld sowie bei gesetzlichen Rahmenbedingungen können sich für alle Geschäftssegmente von Vonovia Risiken ergeben. Aktuell sind 2 (2021: 2) wesentliche gelbe Risiken erfasst.

Im Segment Rental schlagen sich insbesondere die Regulierungen zu Mieten, Betriebs- und Nebenkosten nieder. Das von der Bundesregierung auf den Weg gebrachte Gesetz zur Ausgestaltung der CO<sub>2</sub>-Steuer kann für Vonovia Risiken mit sich bringen, die das Adjusted EBITDA des Segments Rental negativ beeinflussen können. Die Bewertung des als gelbes Regulierungsumfeld-Risiko eingestuften Risikos **„Nachteilige Ausgestaltung der CO<sub>2</sub>-Steuer“** lag bei einer erwarteten Schadenshöhe von 40-150 Mio. € (2021: 25-100 Mio. €) und weiterhin einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 60-95%. Zur Begrenzung des Risikos hat Vonovia ein Programm für die energetische Sanierung des Gebäudebestands beschlossen sowie mit der Entwicklung neuer Methoden zu einer CO<sub>2</sub>-reduzierten Energiegewinnung (Kraft-Wärme-Kopplung, Sektorkopplung etc.) begonnen. Teil dieser Maßnahme ist auch das Forschungszentrum in Bochum-Weitmar.

Das Ergebnis unserer Geschäftsaktivität im Segment Rental in Schweden ist aus Konzernsicht neben dem operativen Erfolg auch abhängig von der Wechselkursentwicklung. Aufgrund der im Vergleich zum Restkonzern (Euraum) geringen Größe der schwedischen Gesellschaften sind derzeit keine Währungssicherungsinstrumente vorgesehen. Um kurzfristige negative EUR/SEK Schwankungen zu vermeiden, werden in bestimmten Fällen, für den Zeitraum von der Feststellung der Notwendigkeit einer SEK-Zahlung bis zum tatsächlichen Transfer, Devisentermingeschäfte abgeschlossen. Darüber hinaus besteht aber ein generelles Wechselkursrisiko. Beim gelben, ertragswirksamen Risiko **„Ungünstige Wechselkursentwicklung“**, das sich auf unsere Geschäftsaktivitäten in Schweden bezieht, lag die Bewertung der erwarteten Schadenshöhe bei 40-150 Mio. € (2021: 25-100 Mio. €) und unverändert bei einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 40-59%.

### Risiken aus Finanzierung

Im Bereich der Finanzierung sehen wir zum Jahresende 2022 die nachstehend erläuterten 5 gelben Risiken (2021: 3).

Aus einem eingeschränkten Zugang zum Anleihenmarkt können für Vonovia Risiken entstehen, da dadurch ggf. temporär zu wenig Liquidität zur Verfügung steht. Aufgrund der sich ergebenden Veränderungen am Kapitalmarkt wurde das im Jahr 2021 als grünes, ertragswirksames Risiko klassifizierte Finanzierungs-Risiko **„Eingeschränkter Zugang zum Anleihenmarkt“** auf gelb hochstufte und mit einer erwarteten Schadenshöhe von >750 Mio. € (2021: 250-500 Mio. €) bewertet. Die erwartete Eintrittswahrscheinlichkeit blieb <5%. Durch aktives und frühzeitiges Management der Fälligkeiten bei Refinanzierungen wird dafür gesorgt, dass ein ausgewogenes Fälligkeitenprofil zur Vermeidung von Klumpenrisiken besteht. Vonovia setzt weiterhin alle am Markt gängigen Instrumente der Finanzierung ein und verfügt intern über das Know-How, diese Instrumente zu platzieren. Damit wird eine einseitige Abhängigkeit von bestimmten Finanzierungsarten vermieden.

Der Erhalt des Investment-Grade-Ratings hat bei allen strategischen Entscheidungen oberste Priorität. Entsprechend sind wir mit unseren Rating-Agenturen in intensivem Austausch. Für den sehr unwahrscheinlichen Fall, dass eine Refinanzierung über den Kapitalmarkt temporär nicht möglich sein sollte, besteht der Rückgriff auf bestehende freie Kreditlinien.

Ein weiterer Anstieg der Kapitalmarktzinsen kann Risiken für das Wachstum von Vonovia mit sich bringen und dazu führen, dass geplante Investitionen gekürzt, ausgesetzt oder gestrichen werden. Zudem kann eine steigende Zinslast aufgrund einer ungünstigen Zinsentwicklung zu einem geringeren Wachstum oder sogar einem Sinken des Group FFO führen. Das bereits im Jahr 2021 als gelbes, ertragswirksames Risiko erfasste Finanzierungs-Risiko **„Ungünstige Zinsentwicklung“** wurde bei der erwarteten Schadenshöhe hochgestuft auf >750 Mio. € (2021: 100-250 Mio. €). Die erwartete Eintrittswahrscheinlichkeit blieb unverändert bei 5-39%. Neben der Diversifizierung der Fremdkapitalinstrumente sowie einem ausgeglichenen Fälligkeitenprofil erfolgt die Risikobegrenzung durch eine nachhaltige durchschnittliche Laufzeit/Zinsbindung von rd. 8 Jahren. Zudem stellt die Entschuldung durch Liquiditätsfreisetzung eine Risikobegrenzungsmaßnahme dar.

Vonovia hat aus Anleihen, gesicherten Darlehen und Transaktionen Verpflichtungen, bestimmte Kennzahlen zu berichten und gewisse Covenants einzuhalten. Sollten diese Covenants nicht eingehalten werden oder diese Reporting-Verpflichtungen nicht zeitnah erfüllt werden, können sich für

Vonovia Zahlungsverpflichtungen ergeben, und durch neue Finanzierungen könnten zusätzliche negative Ergebnisauswirkungen entstehen. Das gelbe, ertragswirksame Finanz-Risiko „Nichteinhaltung von Verpflichtungen (aus Anleihen, gesicherten Darlehen, Transaktionen)“ lag in der Bewertung bei einer erwarteten Schadenshöhe von >750 Mio. € (2021: >500 Mio. €) und weiterhin einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit <5%. Um dem Risiko zu begegnen, hat Vonovia standardisierte Prozesse für die Überwachung sowie das Management der Verpflichtungen implementiert.

Durch die zum 1. Juli 2021 in Kraft getretenen Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes durch Absenkung der Beteiligungsschwelle von 95% auf 90% und Verlängerung des Beobachtungszeitraums von 5 auf 10 Jahre kann nachträglich eine Grunderwerbsteuerpflicht anfallen. Das gelbe, ertragswirksame Risiko „Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes wegen Share Deals“ lag in der Bewertung bei einer erwarteten Schadenshöhe von >750 Mio. € (2021: >500 Mio. €) und weiterhin einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit <5%. Neben einer ständigen Überwachung von Rechtsprechung und Gesetzgebung begrenzt Vonovia das Risiko auch durch Sensibilisierung der Entscheidungsträger im Rahmen von Share Deals. Hierdurch ist die Einbindung der internen Steuerabteilung, die dann den Akquisitionsprozess mit überwacht, sichergestellt. Die interne Steuerabteilung hat in diesem Kontext zudem eine erweiterte Checkliste als Guidance erarbeitet.

Im Rahmen der in der Vergangenheit getätigten Akquisitionen ist Goodwill entstanden, da der Kaufpreis über dem Wert des übernommenen Vermögens abzüglich aller Schulden lag. Die „Werthaltigkeit des Goodwills“ wird regelmäßig, mindestens jährlich im Rahmen eines Impairmenttests überprüft. Sofern der Barwert aus zukünftigen Cashflows (Value in Use) geringer ausfällt als das Carrying Amount (i.W. Fair Value plus Goodwill), muss der Goodwill abgeschrieben werden. Dies kann Auswirkungen auf unsere Covenants haben. Aktuell bewerten wir dieses bilanzwirksame Risiko mit einer erwarteten Schadenshöhe von 600–2.400 Mio. € (2021: 400–1.600 Mio. €) und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 40–59% (2021: 5–39%). Um dem Risiko entgegenzuwirken, wurde ein laufendes Performance Reporting zur Identifikation und Überwachung von Planabweichungen implementiert. Dies ermöglicht die Einleitung von etwaigen Korrekturmaßnahmen zur Einhaltung der Planung. In diesem Zusammenhang wird durch ein dezidiertes Synergie-Monitoring sichergestellt, dass geplante Synergien aus Akquisitionen auch tatsächlich realisiert werden

Zum Jahresende 2022 (Vorjahreswerte in Klammern) ergab sich zusammengefasst folgendes Bild der identifizierten Nettorisiken:

### Nettorisiken

Eintrittswahrscheinlichkeit in den nächsten 5 Jahren (in %)	Schadenshöhe in den nächsten 5 Jahren (in Mio. €)					
	>95	60-95	40-59	5-39	<5	
Ertragswirksam		5-40	40-150	150-375	375-750	>750
Bilanzwirksam		80-600	600-2.400	2.400-6.000	6.000-12.000	>12.000
Qualitativ		gering	spürbar	wesentlich	hoch	sehr hoch
		<b>Schadenshöhe in den nächsten 5 Jahren (in Mio. €)</b>				

### Nachhaltigkeitsrisiken

Neben den genannten gelben Risiken berichtet Vonovia auch über ausgewählte grüne Risiken mit explizitem Nachhaltigkeitsbezug, um der wachsenden Bedeutung dieser Risikobetrachtung Raum zu geben:

#### Risiken aus dem Bereich Umwelt (Environment)

Die Berücksichtigung von Klimaaspekten spielt – analog zum wachsenden Stellenwert in der Gesellschaft – im Geschäftsmodell und in der Strategie von Vonovia eine immer größere Rolle. Daraus resultierende transitorische Klimarisiken beschreiben die Auswirkungen, die aufgrund des Wandels hin zu einem nachhaltigen Wirtschaftssystem für Unternehmen resultieren können. Vonovia hat sich zur Erreichung ihres Klimapfads und den damit verbundenen regulatorischen Anforderungen ein Intensitätsziel von einer Reduktion um rund 35% der THG-Emissionen bis 2030 im Vergleich zum Jahr 2021 im deutschen Portfolio gesetzt. An diesem Klimaziel halten wir, trotz eingeschränkter Investitionen in Modernisierung und Neubau im kommenden Jahr, unverändert fest. Daher bewerten wir auch weiterhin das Risiko einer Nichteinhaltung des Klimapfads mit einer geringen Schadenshöhe und sehen dies als unwahrscheinlich an.



Darüber hinaus können Krisensituationen oder Katastrophen wie Überschwemmungen, Erdbeben, Extremwetterereignisse o. ä. Auswirkungen auf unseren Immobilienbestand haben und ein spezifisches Krisenmanagement erforderlich machen. Solche physischen Klimarisiken beziehen sich auf längerfristige Verschiebungen in den allgemeinen klimatischen Bedingungen. Das **Risiko der Betriebskontinuität in Katastrophen-/Krisensituationen** bewerten wir mit einer Schadenshöhe von 5-40 Mio. € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39%. Zur Analyse und Bewertung möglicher langfristiger (d. h. über den üblichen Betrachtungszeitraum des Risikomanagements von fünf Jahren hinausgehender) Folgewirkungen des Klimawandels haben wir ein Klimarisikotool entwickelt, über das die international anerkannten Klimawandelszenarien des Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) abgebildet werden.

Die transitorischen und physischen Klimarisiken können sich potenziell negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken und zu einer erhöhten Schätzungsunsicherheit im Rahmen der Bilanzierung beitragen. Aktuell sehen wir für den vom Risikomanagement betrachteten Zeitraum keine nennenswerten, unmittelbaren **Risiken bedingt durch den Klimawandel**, wie z. B. durch Extremwetterlagen wie Starkregen mit Überschwemmungspotenzial. Damit verbunden ergeben sich für Vonovia nach aktuellem Kenntnisstand der künftigen Entwicklungen keine bilanziellen Folgen. Dies betrifft u. a. die Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Nutzungsdauern, die Werthaltigkeit von Vermögenswerten und Rückstellungen für Umweltrisiken, für die sich kein wesentlicher Anpassungsbedarf ergibt (siehe → **Umweltbelange**).

Bei der Entwicklung neuer nachhaltiger Geschäftsfelder im Segment Value-add – insbesondere im Bereich erneuerbarer Energien – können sich **Risiken aus der Konzeptionierung und Umsetzung der Geschäftsmodelle** ergeben. Ebenso können sich **Beschaffungspreise** anders entwickeln als erwartet. Aktuell bewerten wir dieses **Beschaffungspreis-Risiko im Bereich unserer Energiedienstleistungen** mit einer Schadenshöhe von 40-150 Mio. € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von <5%. Mit Bezug auf den geplanten **Ausbau erneuerbarer Energien durch Photovoltaik** bewerten wir die Risiken hierzu mit einer geringen Schadenshöhe und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39%.

### **Risiken aus dem Bereich Soziales (Social)**

**Verstöße gegen Bestimmungen von vertraglichen Sonderrechten (Sozialchartas)** können Risiken mit sich bringen, die den Mieterschutz betreffen und damit das Ziel „Wohnen zu fairen Preisen“ beeinträchtigen. Diese bewerten wir mit einer wesentlichen Schadenshöhe von 150-375 Mio. €, sehen dies jedoch als sehr unwahrscheinlich an.

Durch die **Nichteinhaltung von gesetzlichen Regelungen zum Arbeitsschutz und Arbeitssicherheitsmanagement** können nachteilige Auswirkungen für Vonovia und ihre Mitarbeiter entstehen. Aktuell bewerten wir diese Risiken mit einer wesentlichen Schadenshöhe, sehen diese jedoch als sehr unwahrscheinlich an.

### **Risiken aus dem Bereich Unternehmensführung (Governance)**

Für Vonovia besteht das **Risiko des Verlusts nachhaltiger Finanzierungen**. Nachhaltige „grüne“ Finanzierungen gewinnen zunehmend an Relevanz. Sollte Vonovia z. B. Nachhaltigkeitsziele nicht einhalten, könnte die Grundlage für diese Finanzierungen gefährdet sein. Aktuell bewerten wir dieses Risiko mit einer Schadenshöhe von 375-750 Mio. € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit <5%.

Darüber hinaus können sich für Vonovia **Risiken aus der Nichterfüllung gesetzlicher Anforderungen und Investoren oder Analystenerwartungen zur sich weiterentwickelnden Nachhaltigkeitsberichterstattung** ergeben. Aktuell bewerten wir dieses Risiko mit einer spürbaren Schadenshöhe, sehen dies jedoch als sehr unwahrscheinlich an.

Begehungen und Überprüfungen von Gebäuden im Hinblick auf Verkehrssicherheit erfolgen nach einem festgelegten Prüfungsplan und dezidierten Sicherheitsstandards. Bei Feststellung von Mängeln drohen ungeplante Sanierungsaufwendungen und/oder Ersatzinvestitionen. Das **Risiko der Nichteinhaltung von Betreiberpflichten** bewerten wir mit einer Schadenshöhe von 5-40 Mio. € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von <5%.

## Aktuelle Einschätzung wesentlicher Chancen

### Beurteilung der inhärenten Chancen im Geschäftsmodell

Vonovia hat im Rahmen der Strategiefestlegung sowie der Kurz- und Mittelfristplanung Ertragspotenziale identifiziert und verarbeitet. Die in diesem Kontext berücksichtigten Annahmen zur Unternehmensstrategie, zu umfeld- und marktbezogenen Faktoren sowie zum operativen Geschäft bergen jedoch nicht nur Risiken. Es kann sich auch eine ungeplant vorteilhaftere Geschäftsentwicklung ergeben. Losgelöst von den ökonomischen Chancen ergeben sich auch Chancen im Sinne der originären ESG-Zielsetzung über die in der Unternehmensplanung verarbeiteten Initiativen hinaus.

### Strategiebedingte Chancen

Der Kern der Unternehmensstrategie ist unverändert eine nachhaltige Ausrichtung der Geschäftsaktivitäten. Dazu zählen neben der Vermietung von zeitgemäßem und bezahlbarem Wohnraum sowie dem Schaffen von neuem Wohnraum auch eine Verbesserung der Lebensqualität der Kunden und die deutliche Reduzierung der über unsere Immobilien entstehenden CO<sub>2</sub>-Belastung.

Über einen auf aktuellste **Energie- und Materialstandards** ausgerichteten Wohnungsneubau bzw. entsprechende Modernisierungen können wir einen wichtigen Beitrag zur Beseitigung der Wohnungsknappheit leisten und zur Verbesserung der Umweltbilanz beitragen, zu der wir uns im Geschäftsjahr 2020 mit einem verbindlich festgelegten Klimapfad verpflichtet haben.

Durch den Einsatz von nachhaltigen, ökologischen Baustoffen und nachhaltigen Energiekonzepten tragen wir dazu bei, knappe Ressourcen zu schonen und gezielt erneuerbare Energie zu nutzen. Dabei sehen wir unsere Quartiere als verbindendes Element für die Sektorenkopplung. Wir sehen für uns Chancen durch die gezielte digitale Vernetzung von Strom, Wärme und Mobilität.

Chancen ergeben sich für uns auch aus der ökologischen Umgestaltung des **Wohnumfelds**: Mit dem Anlegen von Mietergärten und Blumenwiesen sowie dem Aufstellen von Insektenhotels verbessern wir seine Qualität und leisten im Rahmen der Möglichkeiten einen Beitrag zur Biodiversität.

Relevante Chancen ergeben sich auch aus dem Ausbau **erneuerbarer Energien**; das heißt aus dem direkten Verkauf von Grünstrom an unsere Mieterinnen und Mieter sowie die Produktion (und dem Verkauf) von Strom aus erneuerbaren Quellen auf/an unseren Liegenschaften. Im Zuge dessen

forcieren wir u. a. den Ausbau von PV-Programmen und den Verkauf von Strom an die Mieter (Mieterstrom). Mit unseren Maßnahmen unterstützen wir ein verändertes Konsumentenverhalten (Verwendung Grünstrom).

Auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand sind für uns **energetische Sanierungen** ein wichtiger Hebel. Das Ziel der Reduzierung von Heizkosten und damit die Senkung der Energieverbräuche steht im Einklang mit dem Ziel der Senkung von Emissionen und trägt im aktuellen Kontext des Ukraine-Kriegs zur Energiesicherheit bei.

Die energetische Optimierung unseres Wohnungsbestands ist bereits seit 2017 ein Kern unserer Klimastrategie. Die Modernisierung mit Blick auf die Sanierungsquote lag seitdem immer über deutschem Durchschnitt. Um die Investitionen in den Gebäudebestand emissionsoptimiert zu steuern, nutzt unser Unternehmen Innovationen (z. B. Energiesprung) und setzt in der Umsetzung auf die bewährten Quartiersansätze (Urban Quarters).

Soziologische und volkswirtschaftliche Forschungsdaten gehen davon aus, dass das **Bevölkerungswachstum** in Deutschland und Teilen Europas durch Migration anhalten wird. Dies wird eine unverändert hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nach sich ziehen, die auch mittelfristig nicht vollständig durch den erwarteten Neubau befriedigt werden kann. Daraus ergeben sich für uns unmittelbar Chancen für das Development- und Neubaugeschäft.

Gleichzeitig ist zu konstatieren, dass der Wohnungsmarkt durch die Migrationsströme nicht nur vor quantitative Herausforderungen gestellt wird, sondern auch vor integrative Herausforderungen, denen wir mit unserer Erfahrung in der strategischen und nachhaltigen Quartiersentwicklung entgegentreten können. In diesem Kontext ist insbesondere auch der **demografische** Wandel hin zu einer alternden Gesellschaft anzuführen. Die Nachfrage nach altersgerechtem und bezahlbarem Wohnraum dürfte in den kommenden Jahren stetig zunehmen. Damit verbinden sich Chancen aus der altersgerechten Modernisierung unserer Wohnungen und der Investition in neue innovative Wohnkonzepte. Es ist zu erwarten, dass dies mit einem weiteren Mietwachstum einhergeht.

Zur Lösung der gesellschaftlichen Herausforderungen strebt die Politik **verbesserte regulatorische Rahmenbedingungen** an: Der Koalitionsvertrag stellte sowohl Initiativen zu einer erheblichen Steigerung von bezahlbarem Wohnraum durch Neubau als auch eine möglichst klimaneutrale Transformation des bereits vorhandenen Immobilienbestands in Aussicht. Dies wird ohne privatwirtschaftliche Investitionen und damit verbundene Anreize nicht gelingen. Ein positives



Investitionsklima für die Wohnimmobilienmärkte zu schaffen bedeutet auch, die erforderlichen ökologischen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen ökonomisch gestaltbar zu machen, zusätzliches Bauland bereitzustellen, Regulierung abzubauen und die Akzeptanz privatwirtschaftlicher Immobilieninvestoren im Allgemeinen zu fördern, woraus sich wiederum Chancen für Vonovia ergeben dürften.

Mit Blick auf die Internationalisierungsstrategie könnten sich durch weitere regulatorische Änderungen in anderen europäischen Ländern, wie beispielsweise Frankreich, weitere Chancen ergeben, soweit sich dadurch vergleichbare, unseren Akquisitionskriterien entsprechende Rahmenbedingungen ergeben würden. Aber auch weitere Akquisitionsoptionen in Schweden, Österreich und den Niederlanden könnten die Geschäftsentwicklung positiv beeinflussen. Die Internationalisierung steht unter dem Vorbehalt der Rentabilität und der Innenfinanzierung.

**Opportunistische Akquisitionen** innerhalb der Wertschöpfungskette auch mit Blick auf das Value-add-Geschäft können zusätzliche Ertragspotenziale eröffnen. Im Value-add-Geschäft selbst könnten sich zudem sowohl durch den Einstieg ins B2B-Geschäft als auch durch die Ausweitung der bestehenden Geschäftsmodelle auf Vonovia fremde Kundengruppen zukunftssträchtige Chancen ergeben.

Neben dem weiteren Ausbau der bestehenden wohnungsnahen Dienstleistungen, auch im Wege eines möglichen Drittgeschäfts, birgt der Megatrend der **Digitalisierung** Ausbaupotenziale, die Kunden noch stärker an das Geschäftsmodell anzubinden, z. B. durch Kundenbindungsprogramme, Kommunikationsplattformen oder Vernetzungen.

Mögliche Effizienzgewinne in den Prozessen und im System des Value-add-Geschäfts bergen zusätzliche Ertragspotenziale.

Unsere Unternehmensstrategie stellt auch auf die Weiterentwicklung von Mitarbeitern und Mitarbeiterzufriedenheit ab. Wir nutzen dabei neue Personalentwicklungskonzepte und gestalten aktiv die Neubesetzung von Stellen. Ziel ist es, die Frauenquote im Bereich der ersten und zweiten Führungsebene zu erhöhen. Insgesamt können sich für Vonovia weitere Chancen durch die mit der **Diversity** einhergehenden Vorteile sowie durch Verbesserung der Attraktivität, auch im Sinne der Mitarbeiterzufriedenheit, als Arbeitgeber ergeben.

## Umfeld- und marktbezogene Chancen

Die Wohnungswirtschaft wird in erheblichem Maß von den verschiedenen gesellschaftlichen und technologischen Megatrends beeinflusst. Auf Basis der Analysen des Statistischen Bundesamts ist zu erwarten, dass die **Binnenmigration** aus ländlichen Regionen in die großen Ballungszentren unverändert anhalten wird. Die dadurch verursachte urbane Wohnungsknappheit könnte zusätzlich noch durch Zuwanderungseffekte aus den weltweiten Krisenregionen und die Tendenz zu kleineren Haushaltsgrößen verstärkt werden. Aufgrund des Arbeitskräfte- und Fachkräftemangels und des Bevölkerungsrückgangs hat sich die Bundesregierung als Ziel gesetzt, die Immigration aus Nicht-EU-Staaten gezielt zu fördern. Die Bundesagentur für Arbeit geht davon aus, dass ca. 400.000 Einwanderer pro Jahr gebraucht werden, um die aufgrund der demografischen Veränderungen entstehenden Lücken auf dem Arbeitsmarkt zu schließen. Dies würde gemäß dem Institut der Deutschen Wirtschaft zur Folge haben, dass mittelfristig bis zu 308.000 Wohnungen jährlich fehlen könnten. Diese Entwicklungstendenz kann unserem Immobilienbestandsportfolio zugutekommen, das sich vor allem auf kleine und mittlere Wohnungsgrößen in den Metropolregionen konzentriert. Der zunehmenden Verknappung von bezahlbarem Wohnraum kann Vonovia durch sein Development- und Neubaugeschäft entgegenwirken. Dabei ist zu beachten, dass der Koalitionsvertrag die Zielmarke von 400.000 neuen Wohnungen im Jahr festgeschrieben hat. Die ist ohne Deregulierungsmaßnahmen und die Bereitstellung zusätzlichen Baulands nicht erreichbar, wodurch sich wiederum Chancen für Vonovia ergeben könnten.

Ein im Koalitionsvertrag besonders prominent adressierter Punkt ist der Klimaschutz. In diesem Kontext könnte sich der bereits sehr frühzeitig festgelegte Fokus auf energetische Sanierungen als vorteilhaft erweisen. Schließlich können aktuell fast ein Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland auf Immobilien zurückgeführt werden. Für die Lösung dieses Problems sieht sich Vonovia in der Rolle des Innovations-treibers. Ein sich verstärkendes Umweltbewusstsein könnte dazu führen, dass die Marke Vonovia dank ihrer wirksamen **Innovationen** zukünftig zunehmend positiv besetzt wird und dass Menschen energetisch vorteilhafte Wohnungen von Vonovia verstärkt nachfragen.

Der Ukraine-Krieg hat aufgezeigt, wie abhängig Europa von Energieimporten ist. Die aktuell durch den Ukraine-Krieg entstandene Energieverknappung wird die Investitionen und den Einsatz erneuerbarer Energien verstärken. Das 1.000-Dächer-Programm von Vonovia, mit dem die Dächer von Vonovia Gebäude mit PV-Anlagen ausgerüstet werden, wird dadurch voraussichtlich weiteren Rückenwind erfahren.

Das Investitionsprogramm, für welches ausreichend Finanzmittel aus der Innenfinanzierung reserviert sind, wird durch die Mieterstrom-Initiative weitere Chancenpotenziale eröffnen.

Der **Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen** bietet weitergehende Chancen aufgrund des nunmehr größeren Bestands- und Developmentportfolios in der Umsetzung der beschriebenen Ansätze.

### Chancen aus der operativen Geschäftstätigkeit

Der Megatrend der **Digitalisierung** wirkt auch auf die Immobilienwirtschaft, was sich bei Vonovia nicht zuletzt in der Schaffung eines neuen Vorstandsressorts für Digitalisierung und Innovation zum 1. Januar 2022 niederschlug. Vonovia investiert auch zukünftig konsequent in die Erprobung und den Ausbau neuer Technologien, hier insbesondere in die Bereiche „künstliche Intelligenz“ und „Robotics“. Wir erwarten weitere Chancen durch ein konsequentes Ausrollen dieser und anderer Technologien im Unternehmen u. a. mit der Zielrichtung „predictive maintenance“, „home-automation“, „process-automation“ wie „building-information-system“ sowie in der Schnittstelle zum Kunden.

Durch „predictive maintenance“ können zukünftig beispielsweise potenzielle Schäden an Aufzügen oder Heizungen rechtzeitig erkannt und damit vermieden werden. Smart-Home-Systeme könnten dafür sorgen, dass Mieter ihre Energiekosten bewusst steuern. Digitale Kommunikationsplattformen können den Dialog mit den Mietern verbessern, aber auch eine Bindung an das Unternehmen und innerhalb des Quartiers unterstützen. Diese Chancen aus der Digitalisierung für das operative Geschäft sollen auch auf und über die Kundenzufriedenheit wirken.

Gezielte Akquisitionen sowie die Kooperation mit entsprechenden Start-Ups entlang der Wertschöpfungskette zur weiteren Implementierung digitaler Lösungen innerhalb der Prozesse, aber auch an den Schnittstellen, können für Vonovia weitere Ertragspotenziale und Know-how-Potenziale eröffnen.

Eine Digitalisierung der öffentlichen Verwaltung könnte die angemahte Verschlinkung von Verwaltungs- und insbesondere Genehmigungsprozessen fördern und so beispielsweise durch schnellere Genehmigung von Bauanträgen das Development- und Neubaugeschäft von Vonovia positiv beeinflussen.

Durch den möglichen Erwerb größerer Portfolios in Deutschland, aber auch durch gezielte kleine, sogenannte taktische Akquisitionen von einzelnen oder mehreren Gebäuden an spezifischen Standorten sowie durch gezielte Maßnahmen im Wohnumfeld sehen wir weiterhin die Chance, ganze Wohnquartiere in ihrer Art und Qualität zu verbessern und damit den **Wohnwert für unsere Kunden** und die **Wertentwicklung** unserer Wohnimmobilien zu erhöhen. Im Rahmen des aktuellen Marktumfelds können sich durchaus Akquisitionsoportunitäten unter den Bedingungen der vorgegebenen Innenfinanzierung ergeben.

Vonovia bewirtschaftet seine Wohnungsbestände bundesweit mit standardisierten Systemen und Prozessen. Die Akquisition weiterer Immobilienportfolios bietet die Chance, einen zusätzlichen Wertbeitrag durch **Harmonisierungs- und Skaleneffekte** bei der Bewirtschaftung, im Development und bei den wohnungsnahen Dienstleistungen zu erzielen, indem die Kosten bezogen auf eine einzelne Wohnung reduziert werden können. Dieser Ansatz schlägt sich auch in dem Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen nieder, woraus Synergien i. H. v. 105 Mio. € jährlich erwartet wurden. Aufgrund der umfangreichen Erfahrungen von Vonovia mit der Integration von Unternehmen auf ihre Systeme und Prozesse können sich weitere, über die bisherigen konservativen Erwartungen hinaus gehende operative Effizienzgewinne für beide beteiligten Unternehmensgruppen ergeben.

Unsere eigene Handwerkerorganisation ist verantwortlich für die Reparatur-, Instandhaltungs- und Wartungsleistungen für unsere Wohnimmobilien. Wir wollen kontinuierlich den Anteil der Eigenleistung durch unsere **Handwerkerorganisation** bei Gebäude- und Wohnungsmodernisierungen sowie dem Bau neuer Gebäude ausweiten und den Anteil der bezogenen Fremdleistungen reduzieren. Wir beabsichtigen, insbesondere aufgrund des Fachkräftemangels und der Verfügbarkeit entsprechender Kapazitäten, diesen Leistungsumfang auf alle Arten von technischen Maßnahmen zu erweitern und damit die Wertschöpfung aus diesen Leistungen zu Vonovia zu überführen. Dies wird durch entsprechende personalwirtschaftliche Konzepte unterstützt.

Durch den Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen können auch Erfahrungen im Bereich der wohnungsnahen Dienstleistungen, vornehmlich im Bereich der Messservices, des Multimediaangebots und der Energieversorgung, gebündelt werden. Dies bildet einerseits ökonomische Potenziale, aber auch Potenziale im Kundenangebot und damit in der Kundenzufriedenheit.

## Finanzielle Chancen

Vonovia hat in den vergangenen Jahren aufgrund vorteilhafter Beurteilungen von äußerst günstigen Konditionen am Kapital- und Bankenmarkt profitiert und sich so ein langfristig stabiles und ausgewogenes Finanzierungsfundament erarbeitet. Es hat sich bei der jüngsten Anleiheemission gezeigt, dass dieser Umstand Vonovia unverändert die Chance bietet, auch in zukünftig möglicherweise nachteiligeren Marktumfeldern auf relativ vorteilhaftere **(Re-)Finanzierungsmöglichkeiten** zurückgreifen zu können.

Gemeinsam mit unserer seit vielen Jahren verfolgten Diversifizierungsstrategie bei der Liquiditätsbeschaffung bietet sich gerade im aktuellen Kapitalmarktumfeld zudem die Chance zur fortlaufenden Optimierung der Struktur und der Konditionen unserer finanziellen Verbindlichkeiten.

Steigende Inflationsraten und Zinsen im aktuellen Marktumfeld haben es erforderlich gemacht, die Investitionen unter den Bedingungen der Nachhaltigkeitszielsetzungen vor dem Hintergrund derer Rentabilität neu zu überprüfen. In diesem Kontext wird verstärkt das Augenmerk auf die Stärkung der **Innenfinanzierung** gelegt. Hierzu werden selektiv unvorteilhafte Bestände zunehmend veräußert und alternative Finanzierungsquellen i. S. von Private-Equity-Minderheiten-Investments eruiert. Auch die intensivierten Veräußerungsanstrengungen bei den Developmentprojekten werden positiv auf die Innenfinanzierungskraft wirken. Insgesamt könnten die gestärkten Innenfinanzierungspotenziale opportunistische Investitionsentscheidungen erlauben, um die Profitabilität insgesamt zu erhöhen bzw. verstärkte Nachhaltigkeitsinitiativen und Ertragspotenziale zu verfolgen.

Eine Stärkung unserer finanziellen Position, einer Rentabilität unserer (Nachhaltigkeits-)Investitionen sowie unseres Marktanteils in den Metropolregionen könnte sich damit außerdem positiv auf die Beurteilung unserer Kapitalgeber und **Rating**-Agenturen auswirken und somit unsere attraktiven Finanzierungsoptionen weiter verbessern.

Unsere Investments in bezahlbaren Wohnraum sind mit einem weitestgehend konjunkturunabhängigen Cashflow verbunden. Die damit verbundene Stabilität bietet uns die Chance, unsere finanziellen Verbindlichkeiten auch in Zeiten ökonomischer oder politischer Krisen vergleichsweise sicher erfüllen zu können. Dies wird insbesondere dadurch nachgewiesen, dass auch im durch Ukraine-Krieg und durch gestörte Lieferketten beeinflussten Jahr 2022 keine nennenswerte Erhöhung der – ohnehin niedrigen – Mietausfallquote zu beobachten ist.

# Prognosebericht

## Geschäftsausblick 2023

Die Prognose wurde in Übereinstimmung mit den im Konzernabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen und den im Lagebericht an anderer Stelle beschriebenen Bereinigungen (Anpassungen) vorgenommen. In der Prognose berücksichtigen wir keine größeren Akquisitionen von Immobilienbeständen.

Unsere Prognose für 2023 basiert auf der für den Gesamtkonzern Vonovia ermittelten und aktualisierten Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung, die erfolgte Integration von Deutsche Wohnen, mögliche Chancen und Risiken sowie potenzielle Nachwirkungen der Corona-Pandemie und Auswirkungen des Ukraine-Kriegs berücksichtigt. Sie bezieht außerdem die wesentlichen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die für die Immobilienwirtschaft relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren sowie unsere Unternehmensstrategie mit ein. Diese sind in den Kapiteln → **Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche** und → **Grundlagen des Konzerns** beschrieben. Darüber hinaus bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen (siehe → **Chancen und Risiken**).

Wir gehen davon aus, dass sich für Vonovia und unsere Kunden die durch die Ukraine-Krise ausgelösten Preissteigerungen insbesondere auf den Energiemärkten deutlich bemerkbar machen werden. Diese werden sich unmittelbar auf die Nebenkosten auswirken, aber auch mittelbar durch allgemeine Preissteigerungen auf alle Bereiche der Wirtschaft. Wir erwarten zudem weiterhin ein hohes Preisniveau bei Baustoffen, welches sich auch auf unsere Bauprojekte auswirken wird.

Steigende Zinsen und Inflation führen weiterhin zu einer erhöhten Volatilität an den Eigen- und Fremdkapitalmärkten, u. a. begründet oder verstärkt durch den Ukraine-Krieg. Die gesamtwirtschaftliche Lage und Entwicklung unterziehen wir deshalb fortlaufend einer intensiven Bewertung, insbesondere mit Blick auf die Renditeanforderungen bei Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen.

Für 2023 erwarten wir eine weitere Steigerung der Segmenterlöse Total. Darüber hinaus erwarten wir ein Ergebnis des Adjusted EBITDA Total auf bzw. leicht unter Vorjahresniveau. Beide Kennzahlen sind aktuell maßgeblich durch die Absatzrisiken am Transaktionsmarkt beeinflusst.

Für das Segment Rental erwarten wir bei einer stabilen bzw. steigenden Nachfrage nach Mietwohnungen einen leichten Anstieg des EBITDA-Beitrags. Für Value-add und Recurring Sales erwarten wir ein Ergebnis in etwa auf Vorjahresniveau. Aufgrund des starken Ergebnisses im Geschäftsjahr 2022, sowie der aktualisierten Projektbewertungen im Jahresabschluss, erwarten wir für das Geschäftssegment Development einen deutlichen Rückgang des EBITDA. Für das Segment Pflege erwarten wir, bedingt durch positive Einmaleffekte im Jahr 2022, für 2023 einen leichten Rückgang des EBITDA.

Darüber hinaus erwarten wir einen weiteren Anstieg der Fremdkapitalkosten sowie einen Anstieg der durch das erhöhte Transaktionsvolumen bedingten laufenden Ertragsteuern. Für den Group FFO erwarten wir daher einen schwachen Rückgang.

Des Weiteren erwarten wir für 2023 eine weitere Steigerung unseres Unternehmenswerts und einen leichten Anstieg des EPRA NTA pro Aktie ohne Berücksichtigung weiterer marktbedingter Wertveränderungen.

Aufgrund der oben beschriebenen gestiegenen Kapitalkosten erwarten wir für 2023 einen Rückgang der Moderni-

sierung/Bestandsinvestitionen sowie des Neubaus/der Nachverdichtung.

Für den Nachhaltigkeits-Performance-Index sind auf Basis der einzelnen gewichteten Zielgrößen und der jeweils für das Geschäftsjahr 2023 geplanten Werte insgesamt rund 100 % prognostiziert.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der von uns prognostizierten Steuerungskennzahlen, deren Zielerreichung im Geschäftsjahr 2022 sowie eine Prognose für das Geschäftsjahr 2023.

	Ist 2021	Prognose 2022	Prognose 2022 Zwischenbericht Q3 2022	Ist 2022	Prognose 2023
Segmenterlöse Total	5,2 Mrd. €	6,2-6,4 Mrd. €	6,2-6,4 Mrd. €	6,3 Mrd. €	6,4-7,2 Mrd. €
<b>Adjusted EBITDA Total*</b>	<b>2.254,4 Mio. €</b>	<b>2,75-2,85 Mrd. €</b>	<b>2,75-2,85 Mrd. €</b>	<b>2.763,1 Mio. €</b>	<b>2,6-2,85 Mrd. €</b>
<b>Group FFO**</b>	<b>1.694,4 Mio. €</b>	<b>2,0-2,1 Mrd. €</b>	<b>2,0-2,1 Mrd. €</b>	<b>2.035,6 Mio. €</b>	<b>1,75-1,95 Mrd. €</b>
Group FFO pro Aktie**	2,18 €	ausgesetzt	ausgesetzt	2,56 €	ausgesetzt
<b>EPRA NTA pro Aktie***</b>	<b>62,63 €</b>	<b>ausgesetzt</b>	<b>ausgesetzt</b>	<b>57,48 €</b>	<b>ausgesetzt</b>
<b>Nachhaltigkeits- Performance-Index****</b>	<b>109,0 %</b>	<b>-100 %</b>	<b>&gt;100 %</b>	<b>103,0 %</b>	<b>-100 %</b>
Mieteinnahmen	2.568,7 Mio. €	3,1-3,2 Mrd. €	3,1-3,2 Mrd. €	3.168,1 Mio. €	3,15-3,25 Mrd. €
Organische Mietsteigerung	3,8 %	Steigerung um -3,3 %	3,4 %	3,3 %	über Vorjahr
Modernisierung/Bestands- investitionen*****	792,4 Mio. €	1,1-1,3 Mrd. €	0,8-0,9 Mrd. €	837,4 Mio. €	-0,5 Mrd. €
Neubau/Nachverdichtung*****	639,9 Mio. €	1,0-1,2 Mrd. €	-0,5 Mrd. €	607,1 Mio. €	-0,35 Mrd. €
Anzahl verkaufter Einheiten Recurring Sales	2.803	-3.000	-3.000	2.710	3.000-3.500
Verkehrswert Step-up Recurring Sales	38,2 %	-30 %	>35 %	38,8 %	-25 %

\* Werte 2021 an neue Adjusted EBITDA-Definition (ohne Ergebnisse aus at-equity Beteiligungen) angepasst.

\*\* Basierend auf der neuen Definition 2022 ohne Eliminierung IFRS 16-Effekt, Group FFO pro Aktie basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

\*\*\* Basierend auf der neuen Definition für 2022, somit ohne Hinzurechnung von Erwerbsnebenkosten. EPRA NTA pro Aktie basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien. 2021 angepasst nach Finalisierung PPA Deutsche Wohnen.

\*\*\*\* Bis einschließlich 2022 exklusive Deutsche Wohnen. Ab Prognose 2023 inklusive Deutsche Wohnen (exklusive Segment Pflege und SYNVIA).

\*\*\*\*\* Vorheriger Ausweis in der Kennzahl Modernisierung und Neubau.

Bochum, den 14. März 2023

Der Vorstand

Rolf Buch  
(CEO)

Arnd Fittkau  
(CRO)

Philip Grosse  
(CFO)

Daniel Riedl  
(CDO)

Helene von Roeder  
(CTO)



# Konzernabschluss

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ist weiterhin positiv. Die Bilanzsumme sinkt leicht um 4,4 Mrd. € auf 101,5 Mrd. €.

Das Ergebnis je Aktie sinkt auf -0,82 €; hierbei ist der liquiditätsunwirksame Ergebnisbeitrag der Bewertung von Investment Properties in Höhe von -1,3 Mrd. € sowie Wertberichtigungen der Geschäfts- und Firmenwerte von -0,9 Mrd. € enthalten.

142	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
143	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
144	Konzernbilanz
146	Konzern-Kapitalflussrechnung
148	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
150	Konzernanhang
150	Abschnitt (A): Grundlagen des Konzernabschlusses
163	Abschnitt (B): Periodenerfolg
170	Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage
176	Abschnitt (D): Vermögen
202	Abschnitt (E): Kapitalstruktur
220	Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung
224	Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement



# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

## 1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2021*	2022
Umsatzerlöse aus der Vermietung		3.465,0	4.724,6
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		158,9	427,2
<b>Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>B10</b>	<b>3.623,9</b>	<b>5.151,8</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		1.122,2	3.242,4
Buchwert der veräußerten Immobilien		-1.044,6	-3.172,0
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien		87,4	68,0
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>B11</b>	<b>165,0</b>	<b>138,4</b>
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten		519,6	588,4
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-381,7	-460,9
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten</b>	<b>B12</b>	<b>137,9</b>	<b>127,5</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B13	7.393,8	-1.269,8
Aktiviert Eigenleistungen	B14	662,6	673,3
Materialaufwand	B15	-1.671,1	-2.501,5
Personalaufwand	B16	-682,3	-863,8
Abschreibungen und Wertminderungen**	D26	-3.872,6	-1.279,1
Sonstige betriebliche Erträge	B17	276,9	218,8
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten		-39,2	-49,8
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten		-2,5	-2,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	B18	-388,9	-397,5
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen		15,7	-436,6
Zinserträge	B19	21,5	115,5
Zinsaufwendungen	B20	-411,6	-367,6
Sonstiges Finanzergebnis	B21	-137,1	10,3
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>5.092,0</b>	<b>-732,7</b>
Ertragsteuern	B22	-2.651,5	63,3
<b>Periodenergebnis</b>		<b>2.440,5</b>	<b>-669,4</b>
davon entfallen auf:			
Anteilseigner von Vonovia		2.251,5	-643,8
Hybridkapitalgeber von Vonovia		38,4	-
Nicht beherrschende Anteilseigner		150,6	-25,6
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert) in €</b>	<b>C24</b>	<b>3,59</b>	<b>-0,82</b>
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €</b>	<b>C24</b>	<b>3,59</b>	<b>-0,82</b>

\* Angepasst (siehe Erläuterungen Kapitel [A2] Anpassung der Vorjahresangaben im Konzernanhang).

\*\* Ohne Wertberichtigungen auf in den Investment Properties ausgewiesene Immobilienbestände.

# Konzern- Gesamtergebnisrechnung

## 1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2021*	2022
<b>Periodenergebnis</b>	<b>2.440,5</b>	<b>-669,4</b>
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	26,5	77,9
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-8,3	-23,9
Realisierte Gewinne/Verluste	-0,4	-5,0
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	3,2	4,1
<b>Ergebnis aus Cashflow Hedges</b>	<b>21,0</b>	<b>53,1</b>
Änderungen der Periode	-110,7	-408,8
Steuereffekt	13,3	11,7
<b>Ergebnis aus dem Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung</b>	<b>-97,4</b>	<b>-397,1</b>
<b>Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>	<b>-76,4</b>	<b>-344,0</b>
Änderungen der Periode	81,1	-17,1
Steuern auf Änderungen der Periode	-1,2	0,6
<b>Ergebnis der EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis</b>	<b>79,9</b>	<b>-16,5</b>
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	37,0	165,8
Steuereffekt	-12,6	-52,2
<b>Ergebnis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen</b>	<b>24,4</b>	<b>113,6</b>
<b>Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>	<b>104,3</b>	<b>97,1</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>27,9</b>	<b>-246,9</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>2.468,4</b>	<b>-916,3</b>
davon entfallen auf:		
Anteilseigner von Vonovia	2.278,9	-894,5
Hybridkapitalgeber von Vonovia	38,4	-
Nicht beherrschende Anteilseigner	151,1	-21,8

\* Angepasst (siehe Erläuterungen Kapitel [A2] Anpassung der Vorjahresangaben im Konzernanhang).

# Konzernbilanz

## Aktiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2021*	31.12.2022
Immaterielle Vermögenswerte	D26	2.722,9	1.659,5
Sachanlagen	D27	654,1	673,4
Investment Properties	D28	94.100,1	92.300,1
Finanzielle Vermögenswerte	D29	1.016,7	745,0
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	D30	425,3	240,1
Sonstige Vermögenswerte	D31	199,6	380,2
Latente Steueransprüche	D32	19,8	39,6
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>99.138,5</b>	<b>96.037,9</b>
Vorräte	D33	16,4	146,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D34	449,9	330,2
Finanzielle Vermögenswerte	D29	1.063,3	768,2
Sonstige Vermögenswerte	D31	220,9	337,5
Laufende Ertragsteueransprüche	D32	201,9	239,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	D35	1.432,8	1.302,4
Immobilienvorräte	D36	671,2	2.156,3
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	D37	2.719,4	70,8
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>6.775,8</b>	<b>5.351,7</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>105.914,3</b>	<b>101.389,6</b>

\* Angepasst (siehe Erläuterungen Kapitel [A2] Anpassung der Vorjahresangaben im Konzernanhang).

## Passiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2021*	31.12.2022
Gezeichnetes Kapital		776,6	795,8
Kapitalrücklage		15.458,4	5.151,6
Gewinnrücklagen		16.535,5	25.605,1
Sonstige Rücklagen		126,2	-221,0
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>		<b>32.896,7</b>	<b>31.331,5</b>
Nicht beherrschende Anteile		3.242,4	3.107,3
<b>Eigenkapital</b>	<b>E38</b>	<b>36.139,1</b>	<b>34.438,8</b>
Rückstellungen	E39	866,3	655,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E40	5,4	5,2
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E41	40.171,9	41.269,7
Derivate	E42	66,2	-
Verbindlichkeiten aus Leasing	E43	634,9	641,0
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	E44	224,5	220,0
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	E45	44,9	43,0
Sonstige Verbindlichkeiten	E46	5,2	27,9
Latente Steuerschulden		18.693,9	18.612,4
<b>Langfristige Schulden</b>		<b>60.713,2</b>	<b>61.474,9</b>
Rückstellungen	E39	727,2	549,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E40	444,4	563,3
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E41	6.857,1	3.790,0
Derivate und Andienungsrechte	E42	266,0	272,2
Verbindlichkeiten aus Leasing	E43	44,2	41,5
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	E44	16,0	15,9
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	E45	112,6	112,1
Sonstige Verbindlichkeiten	E46	228,8	131,2
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	D37	365,7	-
<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>9.062,0</b>	<b>5.475,9</b>
<b>Schulden</b>		<b>69.775,2</b>	<b>66.950,8</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>105.914,3</b>	<b>101.389,6</b>

\* Angepasst (siehe Erläuterungen Kapitel [A2] Anpassung der Vorjahresangaben im Konzernanhang).

# Konzern-Kapitalflussrechnung

## 1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2021*	2022
Periodenergebnis		2.440,5	-669,4
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B13	-7.393,8	1.269,8
Wertveränderung aus der Veräußerung von Immobilien	B11	-87,4	-68,0
Abschreibungen und Wertminderungen	D26	3.872,6	1.279,1
Zinsaufwendungen/-erträge und sonstiges Finanzergebnis	B19/B20/B21	554,9	263,0
Ertragsteuern	B22	2.651,5	-63,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	B11	-77,6	-70,4
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-0,6	-1,6
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		-94,4	439,9
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		51,2	-106,6
Ertragsteuerzahlungen		-93,0	-188,2
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>		<b>1.823,9</b>	<b>2.084,3</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		1.084,8	3.033,6
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten		132,7	75,7
Einzahlungen aus der Veräußerung von anderen finanziellen Vermögenswerten		-	2.399,6
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	D28	-1.957,1	-2.475,5
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte	D26/D27/D29	-352,7	-228,2
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung erworbener liquider Mittel	A4	-17.122,8	-
Auszahlungen für den Erwerb von anderen finanziellen Vermögenswerten		-912,8	-1.900,0
Zinseinzahlungen		12,1	33,0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-19.115,8</b>	<b>938,2</b>

in Mio. €	Erläuterungen	2021*	2022
Kapitaleinzahlungen aus der Ausgabe neuer Aktien (einschließlich Agio)	E38	8.080,5	-
Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE und nicht beherrschende Anteilseigner	E38	-514,6	-714,0
Auszahlungen an Hybridkapitalgeber		-1.040,0	-
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	E38	23.945,3	6.802,7
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	E41	-11.534,0	-8.540,1
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	E43	-27,3	-41,6
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen	E41	-346,1	-45,9
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten	E41	-28,5	-12,6
Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Abgang von nicht beherrschenden Anteilen		-7,7	-52,6
Zinsauszahlungen		-402,6	-541,0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>A4</b>	<b>18.125,0</b>	<b>-3.145,1</b>
Einfluss von Wechselkursänderungen auf die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		-2,3	-7,8
Zahlungsmittelveränderung im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		-11,3	-
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>		<b>819,5</b>	<b>-130,4</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		613,3	1.432,8
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende**</b>	<b>D35</b>	<b>1.432,8</b>	<b>1.302,4</b>

\* Angepasst (siehe Erläuterungen Kapitel [A2] Anpassung der Vorjahresangaben im Konzernanhang).

\*\* Enthält als Zahlungsmitteläquivalente eingestufte kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens von 200,6 Mio. € (31.12.2021: 298,8 Mio. €) und insgesamt Beträge mit Verfügungsbeschränkungen in Höhe von 104,1 Mio. € (31.12.2021: 117,6 Mio. €).

# Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Cashflow Hedges	Sonstige Rücklagen
					EK-Instrumente zum beizule- genden Zeitwert im sonstigen Ergebnis
<b>Stand 1. Januar 2022*</b>	776,6	15.458,4	16.535,5	-11,9	80,7
<b>Periodenergebnis</b>			-643,8		
Änderungen der Periode			110,0	54,0	-16,8
Ergebniswirksame Reklassifizierung				-0,9	
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			<b>110,0</b>	<b>53,1</b>	<b>-16,8</b>
<b>Gesamtergebnis</b>			<b>-533,8</b>	<b>53,1</b>	<b>-16,8</b>
Kapitalerhöhung	19,2				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		597,6			
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-0,7			
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-10.903,8	10.903,8		
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-1.289,2		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		0,1	-11,2		
<b>Stand 31. Dezember 2022</b>	<b>795,8</b>	<b>5.151,6</b>	<b>25.605,1</b>	<b>41,2</b>	<b>63,9</b>
<b>Stand 1. Januar 2021</b>	<b>565,9</b>	<b>9.037,9</b>	<b>13.368,2</b>	<b>-32,9</b>	<b>50,0</b>
<b>Periodenergebnis</b>			<b>2.251,5</b>		
Änderungen der Periode			23,9	18,2	79,9
Ergebniswirksame Reklassifizierung				2,8	
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			<b>23,9</b>	<b>21,0</b>	<b>79,9</b>
<b>Gesamtergebnis</b>			<b>2.275,4</b>	<b>21,0</b>	<b>79,9</b>
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>16.535,5</b>	<b>-11,9</b>	<b>80,7</b>

\* Angepasst (siehe Erläuterungen Kapitel [A2] Anpassung der Vorjahresangaben im Konzernanhang).



Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung	Summe	Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	Eigenkapital der Hybridkapitalgeber von Vonovia	Eigenkapital der Anteilseigner und der Hybridkapitalgeber von Vonovia	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
57,4	126,2	32.896,7		32.896,7	3.242,4	36.139,1
		-643,8		-643,8	-25,6	-669,4
-397,0	-359,8	-249,8		-249,8	3,8	-246,0
	-0,9	-0,9		-0,9		-0,9
-397,0	-360,7	-250,7		-250,7	3,8	-246,9
-397,0	-360,7	-894,5		-894,5	-21,8	-916,3
		19,2		19,2		19,2
		597,6		597,6		597,6
		-0,7		-0,7		-0,7
		0,0		0,0		0,0
		-1.289,2		-1.289,2		-1.289,2
13,5	13,5	2,4		2,4	-113,3	-110,9
<b>-326,1</b>	<b>-221,0</b>	<b>31.331,5</b>		<b>31.331,5</b>	<b>3.107,3</b>	<b>34.438,8</b>
154,8	171,9	23.143,9	1.001,6	24.145,5	686,3	24.831,8
		2.251,5	38,4	2.289,9	150,6	2.440,5
-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	2.278,9	38,4	2.317,3	151,1	2.468,4
		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
					2.421,0	2.421,0
		-27,2	-1.040,0	-1.067,2	-16,0	-1.083,2
<b>57,4</b>	<b>126,2</b>	<b>32.896,7</b>		<b>32.896,7</b>	<b>3.242,4</b>	<b>36.139,1</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 2022 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 des Abschlusses der Kaufpreisallokation im Zusammenhang mit dem Erwerb der Deutsche Wohnen-Gruppe sind im Kapitel → **[A2] Anpassung der Vorjahresangaben** dargestellt.

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

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

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

Kapitel	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Ermessensausübungen, Schätzungen
A6	Währungsumrechnung
A7	Zuwendungen der öffentlichen Hand
B	Periodenerfolg
B12	Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten
B22	Ertragsteuern
C24	Ergebnis je Aktie
D26	Immaterielle Vermögenswerte/Geschäfts- oder Firmenwert
D27	Sachanlagen
D28	Investment Properties
D29	Finanzielle Vermögenswerte
D33	Vorräte
D34	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
D35	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
D36	Immobilienvorräte
D37	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden
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

Aufgrund des Abschlusses der Kaufpreisallokation im Zusammenhang mit dem Erwerb der Deutsche Wohnen Gruppe (siehe → [A4] Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse) ergaben sich für den 31. Dezember 2021 die im Folgenden dargestellten Anpassungen:

### Bilanz

Die nachfolgenden Tabellen zeigen schematisch die Veränderungen gegenüber der Vorjahresdarstellung in der Bilanz:

in Mio. €	31.12.2021	Anpassung	31.12.2021 (angepasst)
Immaterielle Vermögenswerte	3.005,3	-282,4	2.722,9
Sachanlagen	654,1		654,1
Investment Properties	94.100,1		94.100,1
Finanzielle Vermögenswerte	1.016,7		1.016,7
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	548,9	-123,6	425,3
Sonstige Vermögenswerte	199,6		199,6
Latente Steueransprüche	19,8		19,8
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>99.544,5</b>	<b>-406,0</b>	<b>99.138,5</b>
Vorräte	16,4		16,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	449,9		449,9
Finanzielle Vermögenswerte	1.063,3		1.063,3
Sonstige Vermögenswerte	220,9		220,9
Laufende Ertragsteueransprüche	201,9		201,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.432,8		1.432,8
Immobilienvorräte	671,2		671,2
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2.719,4		2.719,4
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>6.775,8</b>	<b>-</b>	<b>6.775,8</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>106.320,3</b>	<b>-406,0</b>	<b>105.914,3</b>

in Mio. €	31.12.2021	Anpassung	31.12.2021 (angepasst)
Gezeichnetes Kapital	776,6		776,6
Kapitalrücklage	15.458,4		15.458,4
Gewinnrücklagen	16.925,9	-390,4	16.535,5
Sonstige Rücklagen	126,2		126,2
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>	<b>33.287,1</b>	<b>-390,4</b>	<b>32.896,7</b>
Nicht beherrschende Anteile	3.258,0	-15,6	3.242,4
<b>Eigenkapital</b>	<b>36.545,1</b>	<b>-406,0</b>	<b>36.139,1</b>
Rückstellungen	866,3		866,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5,4		5,4
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	40.171,9		40.171,9
Derivate	66,2		66,2
Verbindlichkeiten aus Leasing	634,9		634,9
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	224,5		224,5
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	44,9		44,9
Sonstige Verbindlichkeiten	5,2		5,2
Latente Steuerschulden	18.693,9		18.693,9
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>60.713,2</b>	<b>-</b>	<b>60.713,2</b>
Rückstellungen	727,2		727,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	444,4		444,4
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	6.857,1		6.857,1
Derivate und Andienungsrechte	266,0		266,0
Verbindlichkeiten aus Leasing	44,2		44,2
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	16,0		16,0
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	112,6		112,6
Sonstige Verbindlichkeiten	228,8		228,8
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	365,7		365,7
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>9.062,0</b>	<b>-</b>	<b>9.062,0</b>
<b>Schulden</b>	<b>69.775,2</b>	<b>-</b>	<b>69.775,2</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>106.320,3</b>	<b>-406,0</b>	<b>105.914,3</b>

Die Veränderung in der Position nach der Equity-Methode einbezogene Unternehmen resultiert aus der angepassten Einschätzung der Bewertung von miterworbenen Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen. Diese angepasste Einschätzung der bereits zum Erstkonsolidierungszeitpunkt bekannten Informationen führt zu einer Reduzierung des vorläufigen Wertansatzes um 123,6 Mio. €, welcher in Höhe von 15,6 Mio. € auf die nicht beherrschenden Anteile entfällt. Gegenläufig erhöht sich der Geschäfts- oder Firmenwert aus der Akquisition der Deutsche Wohnen Gruppe um 108,0 Mio. €.

Des Weiteren erfolgte die Neuberechnung des Werthaltigkeitstests des Geschäfts- oder Firmenwerts per 31. Dezember 2021. Hierbei wurde neben dem der Höhe nach angepassten Geschäfts- oder Firmenwert der Deutsche Wohnen Gruppe auch die finale Allokation auf die jeweiligen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten berücksichtigt. Im Ergebnis steigt die final für das Geschäftsjahr 2021 zu berücksichtigende Wertminderung um 390,4 Mio. €.

## Gewinn- und Verlustrechnung

Die nachfolgende Tabelle zeigt schematisch die Veränderungen gegenüber der Vorjahresdarstellung in der Gewinn- und Verlustrechnung:

in Mio. €	2021	Anpassung	2021 (angepasst)
Umsatzerlöse aus der Vermietung	3.465,0		3.465,0
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	158,9		158,9
<b>Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>3.623,9</b>		<b>3.623,9</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	1.122,2		1.122,2
Buchwert der veräußerten Immobilien	-1.044,6		-1.044,6
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien	87,4		87,4
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>165,0</b>		<b>165,0</b>
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	519,6		519,6
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-381,7		-381,7
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten</b>	<b>137,9</b>		<b>137,9</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	7.393,8		7.393,8
Aktivierte Eigenleistungen	662,6		662,6
Materialaufwand	-1.671,1		-1.671,1
Personalaufwand	-682,3		-682,3
Abschreibungen und Wertminderungen	-3.482,2	-390,4	-3.872,6
Sonstige betriebliche Erträge	276,9		276,9
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	-39,2		-39,2
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten	-2,5		-2,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-388,9		-388,9
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	15,7		15,7
Zinserträge	21,5		21,5
Zinsaufwendungen	-411,6		-411,6
Sonstiges Finanzergebnis	-137,1		-137,1
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>5.482,4</b>	<b>-390,4</b>	<b>5.092,0</b>
Ertragsteuern	-2.651,5		-2.651,5
<b>Periodenergebnis</b>	<b>2.830,9</b>	<b>-390,4</b>	<b>2.440,5</b>
davon entfallen auf:			
Anteilseigner von Vonovia	2.641,9	-390,4	2.251,5
Hybridkapitalgeber von Vonovia	38,4		38,4
Nicht beherrschende Anteilseigner	150,6		150,6
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert) in €</b>	<b>4,22</b>	<b>-0,63</b>	<b>3,59</b>
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €</b>	<b>4,22</b>	<b>-0,63</b>	<b>3,59</b>

## Segmentbericht

Im Geschäftsjahr 2022 hat Vonovia zunächst das bisherige Steuerungssystem aus 2021 fortgeführt. Einzelheiten dazu sind im [Geschäftsbericht 2021](#) im Kapitel Konzernsteuerung dargestellt. Dabei wurde das Geschäft über die fünf Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales, Development und Deutsche Wohnen gesteuert.

Im Laufe des 4. Quartals 2022 wurde das Segment Deutsche Wohnen aufgelöst und in die Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales, Development und Pflege überführt. Einzel-

heiten zur Zuordnung der Segmentzahlen 2021 von Deutsche Wohnen in die fünf Segmente sind im Folgenden dargestellt:

in Mio. €	2021	Anpassungen		2021 (angepasst)	Aufteilung auf die Segmente				
	Deutsche Wohnen	Ausgliederung at-equity-Beteiligung aus Adjusted EBITDA*	Line-Shifts**	Summe Segmente	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Pflege
<b>01.01.-31.12.2021</b>									
<b>Segmenterlöse</b>	<b>307,7</b>		<b>36,6</b>	<b>344,3</b>	<b>206,9</b>	<b>10,5</b>	<b>14,2</b>	<b>43,9</b>	<b>68,8</b>
davon externe Erlöse	302,2		-1,1	301,1	206,9	9,1	14,2	2,1	68,8
davon interne Erlöse	5,5		37,7	43,2		1,4		41,8	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte	-0,2		-11,6	-11,8			-11,8		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-		-	-					
Aufwendungen für Instandhaltung	-41,7		-2,5	-44,2	-41,8				-2,4
Herstellkosten Development to sell	-14,5		11,6	-2,9				-2,9	
Herstellkosten Development to hold			-41,8	-41,8				-41,8	
Operative Kosten	-80,5	-6,3	7,7	-79,1	-26,0	-5,4	-3,2	-1,6	-42,9
<b>Adjusted EBITDA Total</b>	<b>170,8</b>	<b>-6,3</b>	<b>-</b>	<b>164,5</b>	<b>139,1</b>	<b>5,1</b>	<b>-0,8</b>	<b>-2,4</b>	<b>23,5</b>

\* An neue Adjusted EBITDA-Definition (ohne Ergebnisse aus at-equity-Beteiligungen) angepasst, aufgrund des geringen Steuerungseinflusses von Vonovia auf die operativen Ergebnisse der nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen.

\*\* Bei den in dieser Spalte ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um Transaktionen, die in der alten Segmentstruktur innerhalb des Segments Deutsche Wohnen erfolgt sind und nun Transaktionen zwischen den Segmenten der neuen Segmentstruktur darstellen.

### 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 2022 inklusive der Vonovia SE 654 Unternehmen (31.12.2021: 736), davon 429 (31.12.2021: 441) inländische und 225 (31.12.2021: 295) ausländische Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen. Die zwei inländischen Unternehmen, mit denen im Vorjahr eine gemeinschaftliche Tätigkeit ausgeübt wurde, werden jetzt aufgrund von Anteilserhöhungen erstmals mit in den Konzernabschluss einbezogen. Darüber hinaus wurden 25 (31.12.2021: 25) inländische und eine (31.12.2021: eine) ausländische Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen sowie fünf inländische (31.12.2021: fünf) und drei ausländische Gesellschaften (31.12.2021: zwei) als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bilanziert.

Drei ausländische Unternehmen (31.12.2021: drei) werden wegen Unwesentlichkeit nicht mehr in den Konsolidierungskreis miteinbezogen und als nicht konsolidierte verbundene Unternehmen ausgewiesen.

Für alle einbezogenen Tochterunternehmen gilt der 31. Dezember als Stichtag für die Abschlusserstellung.

Die → **Anteilsbesitzliste** von Vonovia ist als Anlage Bestandteil des Konzernanhangs.

Gesellschaften, welche die Befreiungsvorschrift gemäß § 264 Abs. 3 HGB in Anspruch genommen haben, sind in der Anteilsbesitzliste entsprechend gekennzeichnet.

Die Veränderungen zum 31. Dezember 2022 im Vergleich zum Vorjahr resultieren bei den einbezogenen Unternehmen aus fünf Erwerben, zwei bereits oben erwähnten Umwidmungen, einer Gründung, 66 Verschmelzungen, 18 Verkäufen, vier Anwachsungen und zwei Liquidationen. Der Zugang bei den assoziierten Unternehmen resultiert aus einer Umwidmung wegen Kontrollerlangung.

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

Die Gesamtzahl der stimmberechtigten Aktien, die die Vonovia SE an der Deutsche Wohnen SE zum 31. Dezember 2022 hält, beläuft sich 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 und 7.796.827 Aktien sind durch Umwandlung von erworbenen Wandelschuldverschreibungen zugegangen. Dies entspricht zum 31. Dezember 2022 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.



Im Rahmen der finalen 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 notwendigen Anpassungen auf die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden.

Zum 30. September 2022 wurde die Allokation des Gesamtkaufpreises finalisiert. Dabei erfolgte im Vergleich zum 31. Dezember 2021 eine angepasste Einschätzung der Bewertung von miterworbenen Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen. Diese angepasste Einschätzung, auf Basis der zum Erstkonsolidierungszeitpunkt vorliegenden Informationen, führte zu einer Reduzierung der Position sonstige Aktiva zu Zeitwerten um 123,6 Mio. €.

Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt 30. September 2021 weisen die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses übernommenen Vermögenswerte und Schulden die folgenden 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	1,3
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>33,5</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>15,2</b>
Gesamtgegenleistung	18,0
Nicht beherrschende Anteile	2,0
<b>Goodwill</b>	<b>4,8</b>

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

Der Goodwill repräsentiert Synergien u. a. aus der erwarteten Integration der Deutsche Wohnen Gruppe, insbesondere durch eine gemeinsame Verwaltung und Bewirtschaftung der jeweiligen Wohneinheiten. Die Allokation des Geschäfts- oder Firmenwerts auf eine oder mehrere zahlungsmittelgenerierende Einheiten erfolgte final zum 30. September 2022 unter Anpassung der entsprechenden Vorjahresangaben.

Im Geschäftsjahr 2022 sind in Bezug auf die Akquisition der Deutsche Wohnen Gruppe keine Transaktionskosten erfolgswirksam 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. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden zum Transaktionspreis angesetzt. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder der finanzielle Vermögenswert übertragen wird und Vonovia weder eine Verfügungsmacht noch wesentliche mit dem Eigentum verbundene Risiken und Chancen zurückbehält.

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

Vonovia ermittelt auf Ebene einzelner Finanzinstrumente, wenn diese wesentlich sind, und für Finanzinstrumente, für die auf Einzelebene kein Wertminderungsbedarf festgestellt wurde oder die unwesentlich sind, gruppiert nach Risikoprofilen, ob ein objektiver Hinweis auf Wertminderung vorliegt. Wertminderungen werden für einzelne Finanzinstrumente identifiziert, wenn es zu Zahlungsausfällen oder Vertragsbrüchen bei dem Kontrahenten kam oder aufgrund von Rating-Verschlechterung und der allgemeinen Informationslage Wertminderungen erkennbar werden (Loss Event). Für Gruppen von Finanzinstrumenten mit ähnlichen Risiken werden historische Ausfallwahrscheinlichkeiten in Abhängigkeit der Überfälligkeiten herangezogen (Loss Event). Eine Wertminderung wird nach dem Auftreten eines Loss Events

als Differenz zwischen dem Buchwert und dem diskontierten, noch erwarteten Zahlungsstrom berechnet. Als Diskontsatz dient der ursprüngliche Effektivzins. Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst und direkt mit dem Buchwert des Finanzinstruments saldiert. Zinserträge wertgeminderter Finanzinstrumente werden weiterhin erfasst. Soweit Anhaltspunkte für eine Verringerung der Wertminderung bestehen, wird diese erfolgswirksam dem Finanzinstrument bis maximal zu dem Betrag der fortgeführten Anschaffungskosten, der sich ohne die Wertminderung ergeben hätte, zugeschrieben.

### **Derivative Finanzinstrumente**

Derivative Finanzinstrumente werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert am Handelstag erfasst. Die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente werden mit üblichen Marktbewertungsmethoden unter Berücksichtigung der am Bewertungsstichtag vorliegenden Marktdaten ermittelt.

Bei Derivaten, die in keinem bilanziellen Sicherungszusammenhang stehen, werden Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Regelungen des IFRS 9 in Bezug auf das Hedge Accounting beinhalten, im Vergleich zu IAS 39, u. a. die Erweiterung des Kreises von zulässigen Grundgeschäften, Änderungen hinsichtlich der Buchungslogik für bestimmte nicht designierte Wertkomponenten von Sicherungsinstrumenten, den Wegfall der fest vorgegebenen Effektivitätsbandbreiten und des retrospektiven Effektivitätstests sowie die Neueinführung der „Rekalibrierung“. Die im Vergleich zu IAS 39 weniger restriktiven Regelungen erleichtern die bilanzielle Abbildung des ökonomischen Risikomanagements, was wiederum eine Verringerung 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 Vorschriften des IFRS 9 anzuwenden. Vonovia wendet diese Rechnungslegungsmethode auf alle Sicherungsbeziehungen an.

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

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

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

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

Zur Bewertung der Zinsswaps werden zukünftige Zahlungsströme kalkuliert, die anschließend diskontiert werden. Die kalkulierten Zahlungsströme ergeben sich aus den Vertragsbedingungen. Die Vertragsbedingungen 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 Vertragsbedingungen 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:

Basis: 1 €	Stichtagskurs		Periodendurchschnitt	
	31.12.2021	31.12.2022	2021	2022
SEK – Schwedische Krone	10,25	11,12	10,15	10,63
USD – US-Dollar	1,13	1,07	1,18	1,05

## 7 Zuwendungen der öffentlichen Hand

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Bei den zinsvergünstigten Darlehen handelt es sich um Beihilfen der öffentlichen Hand, die – 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 Erstantritt 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 2022 wurden Vonovia zinsvergünstigte Darlehen in Höhe von 109,7 Mio. € (2021: 130,4 Mio. €) gewährt.

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

### Änderungen wesentlicher Rechnungslegungsmethoden

Zum 1. Januar 2022 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 2022 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 2022 an den Finanzinstrumenten vorgenommen werden, sodass hier keine neuen Referenzzinssätze berücksichtigt werden müssen.

Die von der UK Financial Conduct Authority (FCA) regulierte und zugelassene Administratorin des LIBORs, die ICE Benchmark Administration (IBA), gab im November 2020 bekannt, dass sie begonnen haben darüber zu beraten, die Veröffentlichung bestimmter USD-LIBORs nach Juni 2023 einzustellen. Zum 31. Dezember 2022 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 2022 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 2022 anzuwenden. Es ergaben sich hierdurch keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Vonovia.

- > IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“
- > IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“
- > IFRS 9 „Finanzinstrumente“
- > IFRS 16 „Leasingverhältnisse“
- > IAS 16 „Sachanlagen“
- > IAS 37 „Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen“
- > IAS 41 „Landwirtschaft“

#### 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 diese 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 2022 noch nicht verpflichtend. Vonovia hat die entsprechenden Verlautbarungen auch nicht freiwillig frühzeitig angewendet. Die Anwendung der neuen oder geänderten Standards und Interpretationen wird voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Vonovia haben. Die verpflichtende Anwendung bezieht sich jeweils auf Geschäftsjahre, die an oder nach dem genannten Datum beginnen:

Übersicht der relevanten neuen Standards und Interpretationen sowie Änderungen zu bestehenden Standards		Verpflichtende Anwendung für Vonovia ab
<b>Änderungen von Standards</b>		
IFRS 9	„Finanzinstrumente“	01.01.2023
IFRS 16	„Leasingverhältnisse“	01.01.2024*
IAS 1	„Darstellung des Abschlusses“	01.01.2023
IAS 1	„Darstellung des Abschlusses“	01.01.2024*
IAS 8	„Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehler“	01.01.2023
IAS 12	„Ertragsteuern“	01.01.2023
<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 vernünftig erscheinen.

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

Der beste Hinweis für den beizulegenden Zeitwert von Investment Properties sind auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise vergleichbarer Immobilien. Da diese Informationen jedoch nicht vollständig vorhanden sind, greift Vonovia auf standardisierte Bewertungsverfahren zurück.

Eine detaillierte Beschreibung des zur Anwendung kommenden Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF) findet sich in Kapitel → **[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 Feststellung 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 zeitraumbezogenen Erlöserfassung angenommen, dass die angefallenen Kosten in Bezug auf die Gesamtkosten den Leistungsfortschritt angemessen widerspiegeln.

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

Klimarisiken wirken sich auf das Geschäftsmodell und die Strategie von Vonovia aus. Sie werden insbesondere durch den festgelegten Klimapfad adressiert, aber auch durch angemessene Schätzungen und Annahmen in den wesentlichen Positionen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage berücksichtigt. Klimarisiken können sich potenziell negativ auswirken und zu einer erhöhten Schätzunsicherheit beitragen.

Physische Klimarisiken beziehen sich auf längerfristige Verschiebungen in den allgemeinen klimatischen Bedingungen. Klimaereignisse wie Überschwemmungen, Erdbeben, Extremwetterereignisse o. Ä. können Auswirkungen auf unseren Immobilienbestand haben und ein spezifisches Krisenmanagement erforderlich machen. Transitorische Klimarisiken beschreiben Auswirkungen, die aufgrund des Wandels zu einem nachhaltigeren Wirtschaftssystem für Unternehmen resultieren können.

Vonovia hat sich im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie klar und deutlich den Klimaschutzziele und einem nahezu CO<sub>2</sub>-neutralen Gebäudebestand bis 2045 verpflichtet. Nach



aktuellem Kenntnisstand und der Erwartung künftiger Entwicklungen ergeben sich für Vonovia keine bilanziellen Folgen. Dies betrifft u. a. die Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, spezifische Nutzungsdauern, die Werthaltigkeit von Vermögenswerten, ebenso wie Rückstellungen für Umweltrisiken, für die sich kein wesentlicher Anpassungsbedarf ergibt.

### **Wahlrechts- und Ermessensausübungen**

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

- > Die Festlegung des Kreises der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen erfolgt durch Beurteilung des maßgeblichen Einflusses.
- > Die Beurteilung, ob es sich bei den im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbenen Investment Properties um einen Geschäftsbetrieb oder um den Erwerb eines einzelnen Vermögenswerts oder einer Gruppe von Vermögenswerten handelt, kann ermessensbehaftet sein.
- > Vonovia bewertet Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert. Hätte das Management das Anschaffungskostenmodell, wie gemäß IAS 40 gestattet, gewählt, würden die Buchwerte der Investment Properties ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich abweichen.
- > Die Kriterien zur Beurteilung, in welcher Kategorie ein finanzieller Vermögenswert einzuordnen ist, können ermessensbehaftet sein.
- > Im Rahmen der Umsatzrealisierung nach IFRS 15 können Ermessensentscheidungen notwendig sein, die sich auf die voraussichtlichen Umsatzerlöse, die Gesamtkosten eines Projekts sowie den Fertigstellungsgrad beziehen. Diese haben Auswirkungen auf die Höhe und die zeitliche Verteilung der Umsatzerlöse.
- > Im Rahmen der Bilanzierung von Leasingverhältnissen nach IFRS 16 kann die Beurteilung der Ausübung oder Nichtausübung von einseitig eingeräumten Kündigungs- und Verlängerungsoptionen ermessensbehaftet sein, insbesondere wenn keine wirtschaftlichen Anreize zur Ausübung bzw. Nichtausübung von Optionen bestehen.
- > Das Erfordernis, zukunftsbezogene Informationen in die Bewertung erwarteter Forderungsausfälle einzubeziehen, führt zu Ermessensentscheidungen hinsichtlich der Auswirkung von Änderungen der wirtschaftlichen Faktoren auf die erwarteten Forderungsausfälle.
- > Die Entscheidung, wie eine Gruppe zahlungsmittelgenerierender Einheiten abzugrenzen ist, der ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wird, kann ermessensbehaftet sein.
- > Darüber hinaus kann die Zuordnung des Geschäfts- oder Firmenwerts auf die Gruppe einzelner zahlungsmittelgenerierender Einheiten ermessensbehaftet sein. Die im

Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung verwendeten Parameter, wie die Bestimmung der abgezinsten Zahlungsströme, der gewichtete Kapitalkostensatz und die Wachstumsrate, können ebenfalls ermessensbehaftet sein. Mangels Konkretisierung einer Definition des Begriffs „operation“ (IAS 36.86) kann es sich bei dem Abgang des Geschäfts- oder Firmenwerts im Rahmen von Immobilienveräußerungen um Ermessensentscheidungen handeln.

- > 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 Erwerbstichtag rückwirkend anzupassen, sodass es zu einer Veränderung der übertragenen Gegenleistung, des übernommenen Nettovermögens zu Zeitwerten und damit des resultierenden Geschäfts- oder Firmenwerts kommt.

### **9 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Am 7. März 2023 wurde die Vonovia SE durch die Staatsanwaltschaft Bochum auf Basis eines Durchsuchungsbeschlusses des Amtsgerichts Bochum über ein Ermittlungsverfahren gegen aktuelle und ehemalige Mitarbeiter in Kenntnis gesetzt. Hiernach besteht der Verdacht, dass die Vonovia SE bzw. ausgewählte verbundene Unternehmen Geschädigte sind aufgrund Betrugs, der Untreue wettbewerbsbeschränkender Absprachen bei Ausschreibungen sowie besonders schwerer Fälle der Bestechlichkeit und Bestechung im geschäftlichen Verkehr. Inwieweit durch den effektiven Schaden auch Mietern ein Schaden entstanden sein könnte, ist noch nicht abschließend geklärt. Eine lückenlose Aufklärung der Vorfälle ist angestoßen. Hierfür wurde zusätzlich die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte mit einer unabhängigen Untersuchung beauftragt.

Auf Basis der aktuellen Erkenntnisse ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Vonovia Konzerns.



## Abschnitt (B): Periodenerfolg

Die Vorjahreszahlen sind aufgrund der im Vorjahr erfolgten Akquisition von Deutsche Wohnen nur bedingt vergleichbar.

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Umsatzerlöse** aus der Immobilienbewirtschaftung beinhalten Einnahmen aus der Vermietung von Bestandsimmobilien (Investment Properties) und von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, die unter Abzug von Erlöschmälerungen entsprechend den zugrunde liegenden Vertragslaufzeiten realisiert werden, sofern die Vergütung vertraglich festgesetzt oder verlässlich bestimmbar und die Erfüllung der damit verbundenen Forderungen wahrscheinlich ist.

Bei Vonovia werden für alle bis zum Jahresende erbrachten Leistungen für **Betriebskosten** auch die korrespondierenden Erlöse im Jahr der Leistungserbringung erfasst. Der Ausweis erfolgt unsaldiert gemäß der Prinzipal-Methode, insbesondere aufgrund des Geschäftsmodells von Vonovia, das einen hohen Anteil von selbst erbrachten betriebskostenrelevanten Leistungen vorsieht, und weil Vonovia vom Mieter als primär Verantwortlicher für die Leistungserbringung angesehen wird. Bei allen nicht selbst erbrachten Leistungen hat Vonovia zudem ein Vorratsrisiko durch den in der Immobilienbranche üblichen Abrechnungsschlüssel (Mietfläche).

Bei **Immobilienverkäufen** 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 Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	2021	2022
Mieteinnahmen	2.571,9	3.168,1
Betriebskosten	893,1	1.556,5
<b>Umsatzerlöse aus der Vermietung</b>	<b>3.465,0</b>	<b>4.724,6</b>
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	158,9	427,2
	<b>3.623,9</b>	<b>5.151,8</b>

Die anderen Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung umfassen Erlöse aus dem Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen in Höhe von 280,1 Mio. € (4. Quartal 2021: 68,8 Mio. €).

### 11 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in Mio. €	2021	2022
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	239,2	195,4
Buchwert der veräußerten Immobilien	-161,6	-126,2
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties</b>	<b>77,6</b>	<b>69,2</b>
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	883,0	3.047,0
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-883,0	-3.045,8
Wertveränderung aus der Veräußerung von Immobilien	87,4	68,0
<b>Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien</b>	<b>87,4</b>	<b>69,2</b>
	<b>165,0</b>	<b>138,4</b>

Die Wertveränderung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, für die ein Kaufvertrag geschlossen wurde, aber zum 31. Dezember 2022 noch kein Besitzübergang erfolgt ist, führte zu einem positiven Ergebnis von 68,0 Mio. € (2021: 87,4 Mio. €).

Der Anstieg der Erlöse und des Abgangsbuchwerts aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem Abgang von Beständen im Rahmen des sogenannten Berlin Deals innerhalb des 1. und 3. Quartals 2022 (weitere Erläuterungen siehe → [D28] Investment Properties).

## 12 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien-vorräten

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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 Input-orientiertes Verfahren an. Dabei bestimmt sich der Leistungsfortschritt nach dem Verhältnis der bis zum Abschlussstichtag angefallenen aktivierten Auftragskosten zu den geschätzten gesamten aktivierungsfähigen Auftragskosten.

Die Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten in Höhe von 588,4 Mio. € (2021: 519,6 Mio. €) setzen sich zusammen aus 407,6 Mio. € (2021: 420,1 Mio. €) zeitraumbezogenen Umsatzerlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten sowie 180,8 Mio. € (2021: 99,5 Mio. €) zeitpunktbezogenen Umsatzerlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten. Im Zusammenhang mit der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung sind zum Berichtsstichtag 169,2 Mio. € (2021: 247,0 Mio. €) Vertragsvermögenswerte innerhalb der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen angesetzt. In diesem Wert sind zum Berichtsstichtag 172,6 Mio. € (2021: 236,2 Mio. €) erhaltene Anzahlungen berücksichtigt. Der Anstieg der Umsatzerlöse zum Vorjahr resultiert aus dem insgesamt gesteigerten Projektvolumen sowie dem Nutzen- und Lastenwechsel eines Projekts in Berlin im Zuge der Veräußerung an einen Einzelinvestor (Global Exit).

Den verbleibenden Leistungsverpflichtungen, die zum Ende der aktuellen Berichtsperiode noch nicht (vollständig) erfüllt sind, ist ein Transaktionspreis in Höhe von 93,3 Mio. € (2021: 197,9 Mio. €) zugeordnet. Mit der erlöswirksamen Erfassung dieser Beträge wird innerhalb der nächsten drei Geschäftsjahre gerechnet, wobei auf 2023 ein Betrag von 76,4 Mio. €, für 2024 ein Betrag von 14,8 Mio. € und für 2025 ein Betrag von 2,1 Mio. € entfällt.

## 13 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Investment Properties) werden grundsätzlich nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts durch die eigene Bewertungsabteilung bewertet. Für die Pflegeimmobilien und die unbebauten Grundstücke wird der beizulegende Zeitwert durch unabhängige Sachverständige mittels DCF-Verfahren ermittelt und, sofern einschlägig, auf Basis von Erkenntnissen aus Marktbeobachtungen und -transaktionen fortentwickelt. Gewinne oder Verluste aus einer Änderung des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Bewertung der Investment Properties führte im Geschäftsjahr 2022 zu einem negativen Ergebnis in Höhe von -1.269,8 Mio. € (2021: 7.393,8 Mio. €) (siehe → [D28] Investment Properties). Hierin enthalten sind 22,6 Mio. € (2021: -12,1 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 2022 ein Bewertungseffekt in Höhe von 90,8 Mio. € (2021: 83,9 Mio. €).

Infolge von Vorstandsbeschlüssen im 4. Quartal 2022, ursprünglich für den eigenen Bestand vorgesehene Projektentwicklungen nunmehr doch zu verkaufen, wurde vor der Umbuchung in die Vorräte in Bau eine Wertminderung der aktivierten Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von 206,8 Mio. € ermittelt, die Teil des Ergebnisses der Bewertung von Investment Properties sind.

Im Bewertungsergebnis 2022 wurden die Effekte aus Investitionstätigkeit und der positiven Entwicklung des operativen Geschäfts von Vonovia durch ansteigende Renditeerwartungen von Investoren überlagert, woraus insgesamt die negative Wertentwicklung resultierte.

## 14 Aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen des Geschäftsjahres betragen 673,3 Mio. € (2021: 662,6 Mio. €) und betreffen im Wesentlichen die in den aktivierten Modernisierungskosten enthaltenen Eigenleistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation sowie die Regiekosten für Großmodernisierungen.

## 15 Materialaufwand

in Mio. €	2021	2022
Aufwendungen für Betriebskosten	898,1	1.579,5
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	635,9	729,4
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	137,1	192,6
	<b>1.671,1</b>	<b>2.501,5</b>

## 16 Personalaufwand

in Mio. €	2021	2022
Löhne und Gehälter	558,3	714,9
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	124,0	148,9
	<b>682,3</b>	<b>863,8</b>

In den Personalaufwendungen sind Aufwendungen für Abfindungen in Höhe von 11,5 Mio. € (2021: 17,8 Mio. €), Zuführungen zu den Altersteilzeitrückstellungen in Höhe von 3,3 Mio. € (2021: 0,0 Mio. €) sowie Aufwendungen für den Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) mit -1,1 Mio. € (2021: 6,2 Mio. €) enthalten (siehe → **[E39] Rückstellungen**).

Im Geschäftsjahr wurden Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 62,1 Mio. € (2021: 49,2 Mio. €) gezahlt.

Zum 31. Dezember 2022 waren 15.915 Mitarbeiter (31.12.2021: 15.871) bei Vonovia beschäftigt. Davon entfielen zum 31. Dezember 2022 6.154 Mitarbeiter (31.12.2021: 6.349) auf Frauen und 9.761 Mitarbeiter (31.12.2021: 9.522) auf Männer. Der Jahresdurchschnitt betrug 15.878 Mitarbeiter (2021: 13.351). Darüber hinaus waren zum 31. Dezember 2022 922 Auszubildende (31.12.2021: 857) bei Vonovia beschäftigt.

## 17 Sonstige betriebliche Erträge

in Mio. €	2021	2022
Versicherungsentschädigungen	65,3	87,8
Auflösung von Rückstellungen	45,2	25,6
Schadenersatz und Kosten-erstattungen	16,3	15,8
Mahn- und Inkassogebühren	5,3	4,3
Auflösung von Wertberichtigungen	5,4	2,7
Übrige Sonstige	139,4	82,6
	<b>276,9</b>	<b>218,8</b>

Das Absinken der übrigen sonstigen betrieblichen Erträge resultiert aus der im Vorjahr erfassten Wertsteigerung der vor dem 30. September 2021 angekauften Deutsche Wohnen-Aktien in Höhe von 87,5 Mio. €.

## 18 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in Mio. €	2021	2022
Beratungskosten und Prüfungsgebühren	136,8	86,2
KFZ- und Reisekosten	30,2	38,5
Kosten für Werbung	26,6	33,1
Kommunikationskosten und Arbeitsmittel	26,8	28,5
Mieten, Pachten und Erbbauzinsen	17,7	19,3
Verwaltungsdienstleistungen	17,8	18,0
Nicht aktivierbare Aufwendungen aus Immobilienentwicklungen	8,7	13,2
Versicherungsschäden	9,8	10,5
Zuführung zu Rückstellungen	20,0	7,8
Verkaufskosten Immobilienvorräte	7,3	4,8
Verkaufsnebenkosten	10,9	4,0
Wertberichtigungen	2,9	3,2
Gerichts- und Notarkosten	2,2	2,4
Mahn- und Inkassogebühren	2,6	1,1
Übrige Sonstige	68,6	126,9
	<b>388,9</b>	<b>397,5</b>

Die übrigen Sonstigen enthalten als größte Position Aufwendungen für Prozessanpassungen und Vereinheitlichungen im Rahmen der Deutsche Wohnen Integration in Höhe von 37,8 Mio. € (2021: 0,0 Mio. €).

## 19 Zinserträge

in Mio. €	2021	2022
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	13,1	50,1
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8,4	65,4
	<b>21,5</b>	<b>115,5</b>

Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betreffen im Wesentlichen Erträge aus Ausleihungen an die QUARTERBACK Immobilien-Gruppe.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten im Berichtsjahr in Höhe von 32,9 Mio. € Erträge aus einem Teilrückkauf (1.044,7 Mio. €) von acht Anleihen, die in 2023 und 2024 fällig werden. Zusätzlich wurden im Jahr 2022 besicherte Finanzierungen in Höhe von 284,2 Mio. € anteilig und vorzeitig zurückgeführt, woraus ein Zinsertrag in Höhe von 11,3 Mio. € resultierte. Darüber hinaus beinhaltet der Posten 4,8 Mio. € Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen (2021: 0,4 Mio. €).

## 20 Zinsaufwendungen

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

in Mio. €	2021	2022
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	409,5	570,5
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	20,6	10,7
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-43,3	-77,4
Effekte aus der Bewertung von Swaps	-20,4	-152,5
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen	22,7	12,6
Zinsanteil Zuführung Rückstellungen	10,2	11,7
Zinsaufwand Leasing	15,8	17,6
Sonstige Finanzaufwendungen	-3,5	-25,6
	<b>411,6</b>	<b>367,6</b>

Die Vorfälligkeitsentschädigungen enthalten Entgelte für die außerplanmäßige Rückführung von Darlehen während der Zinsfestschreibungszeit, im Vorjahr insbesondere für den lastenfreien Verkauf von Beständen an das Land Berlin (Berlin-Deal). Aufgrund des aktuellen Zinsumfelds und der

sich daraus ergebenden positiven Marktwerte resultiert ein deutlicher Effekt aus der Bewertung von Swaps.

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

in Mio. €	2021	2022
Zinserträge	21,5	115,5
Zinsaufwendungen	-411,6	-367,6
<b>Zinsergebnis</b>	<b>-390,1</b>	<b>-252,1</b>
abzüglich:		
Zinsergebnis Pensionsrückstellungen gem. IAS 19	4,5	7,4
Zinsergebnis Rückstellungen gem. IAS 37	5,3	-0,5
Zinsergebnis Leasing	15,8	17,6
<b>Zu klassifizierendes Zinsergebnis</b>	<b>-364,5</b>	<b>-227,6</b>

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

in Mio. €	2021	2022
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	21,1	110,7
Derivate erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	-0,2	141,8
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	-385,4	-480,1
<b>Klassifiziertes Zinsergebnis</b>	<b>-364,5</b>	<b>-227,6</b>

## 21 Sonstiges Finanzergebnis

in Mio. €	2021	2022
Beteiligungsergebnis	27,7	21,2
Transaktionskosten	-119,2	-1,4
Bewertung von Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	-40,6	-9,3
Übriges sonstiges Finanzergebnis	-5,0	-0,2
	<b>-137,1</b>	<b>10,3</b>

Das Beteiligungsergebnis beinhaltet Finanzerträge aus der Vereinnahmung von Gewinnen aus der Beteiligung an der AVW GmbH & Co. KG, Hamburg, in Höhe von 11,7 Mio. € (2021: 10,5 Mio. €) für das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr.

Darüber hinaus sind Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen in Höhe von 7,9 Mio. € (2021: 15,7 Mio. €) enthalten.

Die Transaktionskosten des Vorjahres betrafen 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 2021 auch für 2022 grundsätzlich der kombinierte Steuersatz aus Körperschaft- und Gewerbesteuer in Höhe von 33,1% herangezogen. Für die in Österreich ansässigen Gesellschaften beträgt der Körperschaftsteuersatz aufgrund der für das Jahr 2024 verkündeten Erwartung 23,0%, für die in Schweden ansässigen Gesellschaften liegt er bei 20,6%.

Aktive und passive latente Steuern werden nur dann miteinander saldiert, sofern ein einklagbares Recht besteht, die bilanzierten Beträge gegeneinander aufzurechnen, sie gegenüber derselben Steuerbehörde bestehen und die Realisationsperiode übereinstimmt. In Übereinstimmung mit den Regelungen des IAS 12 „Ertragsteuern“ werden latente Steueransprüche bzw. -verbindlichkeiten nicht abgezinst.

in Mio. €	2021	2022
Laufende Ertragsteuern	102,1	203,6
Aperiodische laufende Ertragsteuern	19,2	-14,1
Latente Steuern – temporäre Differenzen	2.523,6	-329,3
Latente Steuern – Verlustvorträge	6,6	76,5
	<b>2.651,5</b>	<b>-63,3</b>

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2022 beträgt bei den inländischen Gesellschaften der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8% (2021: 15,8%). Einschließlich der Gewerbesteuer von annähernd 17,3% (2021: 17,3%) ergibt sich für 2022 im Inland grundsätzlich ein Gesamtsteuersatz von 33,1% (2021: 33,1%). Für die in Österreich ansässigen Gesellschaften beträgt der Körperschaftsteuersatz 25,0% (2021: 25,0%), für die Gesellschaften in Schweden 20,6% (2021: 20,6%). Die Vonovia Finance B.V. unterliegt mit ihren Einkünften dem niederländischen Steuerrecht; laufende Steuer fällt dort in Höhe von 2,4 Mio. € (2021: 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 88,2 Mio. € (31.12.2021: 44,4 Mio. €) wurden weder latente Körperschaftsteuern noch latente Gewerbesteuern aktiviert, da ihre künftige Nutzung nicht wahrscheinlich ist.

Zum 31. Dezember 2022 bestehen im Inland körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 4.549,9 Mio. € (31.12.2021: 4.756,3 Mio. €) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 2.850,2 Mio. € (31.12.2021: 2.992,0 Mio. €), für die aktive latente Steuern insoweit gebildet wurden, als ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Im Ausland bestehen zum 31. Dezember 2022 körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 435,6 Mio. € (31.12.2021: 536,0 Mio. €) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 15,3 Mio. € (2021: 17,5 Mio. €), für die ebenfalls aktive latente Steuern gebildet wurden, soweit ihre Realisierbarkeit hinreichend wahrscheinlich ist. Die Minderung der steuerlichen Verlustvorträge resultierte aus laufenden steuerlichen Gewinnen in einzelnen Gesellschaften und der damit verbundenen Nutzung der Verlustvorträge.

Für in- und ausländische körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 1.342,7 Mio. € (31.12.2021: 1.339,4 Mio. €) wurden in der Bilanz keine latenten Steuern aktiviert, hiervon sind im Geschäftsjahr 2022 23,4 Mio. € (2021: 9,0 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 3,7 Mio. € (2021: 1,5 Mio. €). Daneben bestehen weitere unbegrenzt vortragsfähige gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von insgesamt 624,4 Mio. € (31.12.2021: 606,0 Mio. €), die nicht zu aktiven latenten Steuern geführt haben. Hiervon sind 22,2 Mio. € im Geschäftsjahr 2022 neu entstanden (2021: 9,8 Mio. €), der Steuereffekt hieraus beträgt 3,7 Mio. € (2021: 1,5 Mio. €).

Die Neubewertung von aktiven latenten Steuern auf bereits im Vorjahr bestehende temporäre Differenzen und Verlustvorträge führte im Geschäftsjahr 2022 zu Ertrag in Höhe von 8,2 Mio. € (2021: Aufwand von 82,5 Mio. €). Der hohe Vorjahreswert ist im Wesentlichen auf die Neubewertung des Verlustvortrags zweier Gesellschaften zurückzuführen, die im Jahr 2021 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 1.340,7 Mio. € (31.12.2021: 1.325,6 Mio. €) keine aktiven latenten Steuern angesetzt, hiervon sind im Berichtsjahr 223,9 Mio. € (2021: 259,3 Mio. €) neu entstanden. Der aus dem Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf den neu entstandenen Zinsvortrag resultierende Steuereffekt beträgt im Inland 71,4 Mio. € (2021: 83,3 Mio. €). Allerdings konnten im Geschäftsjahr 2022 erstmalig bei vier Gesellschaften die Zinsvorträge zum Abzug genutzt werden. Der Steuerertrag hieraus beträgt 63,2 Mio. €. Seit 2019 gibt es in Schweden eine mit der deutschen Zinsschranke vergleichbare Regelung. Deshalb werden auch in Schweden auf Zinsvorträge in Höhe von 144,7 Mio. € (2021: 119,3 Mio. €) keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Hiervon sind im Berichtsjahr 32,7 Mio. € (2021: 22,1 Mio. €) neu entstanden. Der aus dem Nichtansatz der latenten Steuern resultierende Steuereffekt beträgt in Schweden 6,7 Mio. € (2021: 4,5 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. €	2021	2022
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	5.482,4	-732,7
Ertragsteuersatz in %	33,1	33,1
<b>Erwarteter Steueraufwand</b>	<b>1.814,7</b>	<b>-242,9</b>
Gewerbsteuereffekte	-215,6	-1,6
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	70,2	149,6
Steuerfreies Einkommen	-59,5	-42,4
Änderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen	82,5	-8,2
Nicht angesetzte neu entstandene Verlust- und Zinsvorträge sowie Nutzung von Zinsvorträgen	90,8	22,3
Aperiodische Ertragsteuern und Steuern auf Garantiedividenden	-78,5	-224,6
Steuereffekt aus Impairment Geschäfts- oder Firmenwert	1.120,1	316,3
Abweichende ausländische Steuersätze	-186,3	-38,4
Übrige Steuereffekte (netto)	13,1	6,6
<b>Effektive Ertragsteuern</b>	<b>2.651,5</b>	<b>-63,3</b>
<b>Effektiver Ertragsteuersatz in %</b>	<b>48,4</b>	<b>8,6</b>

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

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022
Immaterielle Vermögenswerte	6,8	6,2
Investment Properties	37,0	75,7
Vorräte	234,5	142,0
Sachanlagen	41,3	42,3
Finanzielle Vermögenswerte	6,8	6,0
Sonstige Vermögenswerte	36,5	55,3
Pensionsrückstellungen	118,9	65,4
Übrige Rückstellungen	44,5	45,3
Verbindlichkeiten	293,3	242,4
Steuerliche Verlustvorträge	1.119,5	1.042,9
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>1.939,1</b>	<b>1.723,5</b>



in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022
Immaterielle Vermögenswerte	61,1	32,8
Investment Properties	20.090,2	19.795,5
Vorräte	7,7	61,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	71,6	34,9
Sachanlagen	49,3	48,1
Finanzielle Vermögenswerte	13,2	5,1
Sonstige Vermögenswerte	221,8	188,4
Pensionsrückstellungen	0,5	2,9
Übrige Rückstellungen	79,0	78,0
Verbindlichkeiten	18,8	49,5
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>20.613,2</b>	<b>20.296,3</b>
<b>Überhang passive latente Steuern</b>	<b>18.674,1</b>	<b>18.572,8</b>

Eine Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern erfolgt, soweit sowohl eine Identität des Steuergläubigers und der Steuerbehörde als auch Fristenkongruenz bestehen. Infolgedessen werden folgende aktive bzw. passive latente Steuern bilanziert:

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022
Aktive latente Steuern	19,8	39,6
Passive latente Steuern	18.693,9	18.612,4
<b>Überhang passive latente Steuern</b>	<b>18.674,1</b>	<b>18.572,8</b>

Die Minderung der passiven latenten Steuern resultiert überwiegend aus Investment Properties.

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

in Mio. €	2021	2022
<b>Überhang passive latente Steuern zum 1. Januar</b>	<b>10.943,2</b>	<b>18.674,1</b>
Latenter Steueraufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung	2.530,2	-252,8
Latente Steuern in Zusammenhang mit Erst- und Entkonsolidierungen	5.411,7	156,5
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf EK-Instrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden	0,4	-0,6
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	12,7	52,2
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf derivative Finanzinstrumente	5,1	19,8
Direkt im Eigenkapital erfasste latente Steuern auf abgegrenzte Kapitalbeschaffungskosten in Zusammenhang mit der Begebung eines Hybrids mit unbegrenzter Laufzeit	0,5	-
Direkt in der Kapitalrücklage erfasste latente Steuern auf Kapitalbeschaffungskosten für Kapitalerhöhungen	-44,1	0,1
Effekte aus der Währungsumrechnung	-28,5	-77,1
Veräußerungsgruppe Share deal Berlin	-157,5	-
Sonstiges	0,4	0,6
<b>Überhang passive latente Steuern zum 31. Dezember</b>	<b>18.674,1</b>	<b>18.572,8</b>

Für bei Tochtergesellschaften aufgelaufene Gewinne in Höhe von 57.216,9 Mio. € (31.12.2021: 55.312,7 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 **Pflege**. Erläuterungen zu Änderungen der Segmentstruktur sind in Kapitel → **[A2] Anpassung der Vorjahresangaben** dargestellt. Im Rahmen dieser Segmentberichterstattung wird zusätzlich das nicht steuerungsrelevante Geschäftssegment **Sonstiges** ausgewiesen. Dieses beinhaltet den rein opportunistischen Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non Core/Sonstiges), die mittelfristig voraussichtlich unterdurchschnittliche Entwicklungspotenziale im Mietwachstum aufweisen und die im Verhältnis zum Gesamtportfolio und mit Blick auf zukünftige Akquisitionen eher peripher liegen. Unter Sonstiges werden 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/Sonstiges). Diese Verkäufe erfolgen rein opportunistisch und sind somit nicht Bestandteil des Segments Recurring Sales. Wir weisen solche opportunistischen Verkäufe im Segmentbericht in der Spalte **Sonstiges** aus.

Das Segment **Development** fasst die Developmentaktivitäten länderübergreifend zusammen und beinhaltet die Projektentwicklung neuer Wohngebäude. Die Zusammenfassung unserer Developmentaktivitäten in Deutschland, Österreich und Schweden zu einem einzelnen Berichtssegment basiert auf der Einschätzung der Ähnlichkeit des Geschäfts in den drei Ländern. Das Geschäft umfasst die Wertschöpfungskette beginnend beim Ankauf von Grundstücken ohne Bebauungsplan bzw. Widmung bis hin zur Fertigstellung 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 **Pflege** umfasst alle Aktivitäten der Bewirtschaftung der eigenen Pflegebetriebe sowie die Verpachtung von Pflegeimmobilien.

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	Pflege	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
<b>01.01.-31.12.2022</b>									
<b>Segmenterlöse</b>	<b>3.163,4</b>	<b>1.272,0</b>	<b>543,4</b>	<b>998,0</b>	<b>280,1</b>	<b>6.256,9</b>	<b>4.283,3</b>	<b>-1.557,6</b>	<b>8.982,6</b>
davon externe Erlöse	3.163,4	119,6	543,4	564,1	280,1	4.670,6	4.283,3	28,7	8.982,6
davon interne Erlöse		1.152,4		433,9		1.586,3		-1.586,3	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-471,1			-471,1	-2.700,9		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			79,5			79,5	40,8		
Aufwendungen für Instandhaltung	-443,6				-7,0	-450,6			
Herstellkosten Development to sell				-440,4		-440,4			
Herstellkosten Development to hold**				-340,6		-340,6		340,6	
Operative Kosten	-486,3	-1.145,3	-16,7	-33,8	-188,5	-1.870,6	-6,5	1.128,4	
Betriebskosten							-1.579,5		
<b>Adjusted EBITDA Total</b>	<b>2.233,5</b>	<b>126,7</b>	<b>135,1</b>	<b>183,2</b>	<b>84,6</b>	<b>2.763,1</b>	<b>37,2</b>	<b>-88,6</b>	<b>2.711,7</b>
Sondereinflüsse									-127,5
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien									-52,3
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen									7,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties									-1.269,8
Abschreibungen und Wertminderungen (inkl. Abschreibungen auf finanzielle Vermögenswerte)									-1.303,1
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen									-436,6
Erträge aus übrigen Beteiligungen									-21,2
Zinserträge									115,5
Zinsaufwendungen									-367,6
Sonstiges Finanzergebnis									10,3
<b>EBT</b>									<b>-732,7</b>
<b>Ertragsteuern</b>									<b>63,3</b>
<b>Periodenergebnis</b>									<b>-669,4</b>

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

\*\* Ohne Berücksichtigung von aktivierten Fremdkapitalzinsen in Höhe von 2,5 Mio. €.

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Pflege	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
<b>01.01.-31.12.2021</b>									
<b>Segmenterlöse</b>	<b>2.568,5</b>	<b>1.176,3</b>	<b>491,2</b>	<b>911,8</b>	<b>68,8</b>	<b>5.216,6</b>	<b>1.538,2</b>	<b>-1.489,1</b>	<b>5.265,7</b>
davon externe Erlöse	2.568,5	67,7	491,2	507,7	68,8	3.703,9	1.538,2	23,6	5.265,7
davon interne Erlöse		1.108,6		404,1		1.512,7	-	-1.512,7	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-421,9			-421,9	-622,7		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			66,4			66,4	14,9		
Aufwendungen für Instandhaltung	-377,7				-2,4	-380,1			
Herstellkosten Development to sell				-370,1		-370,1			
Herstellkosten Development to hold**				-319,2		-319,2		319,2	
Operative Kosten***	-412,3	-1.022,5	-22,5	-37,1	-42,9	-1.537,3	-22,6	1.031,2	
Betriebskosten							-898,1		
<b>Adjusted EBITDA Total***</b>	<b>1.778,5</b>	<b>153,8</b>	<b>113,2</b>	<b>185,4</b>	<b>23,5</b>	<b>2.254,4</b>	<b>9,7</b>	<b>-138,7</b>	<b>2.125,4</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									-3.872,6
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen									15,7
Erträge aus übrigen Beteiligungen									-27,7
Zinserträge									21,5
Zinsaufwendungen									-411,6
Sonstiges Finanzergebnis									-137,1
<b>EBT</b>									<b>5.092,0</b>
<b>Ertragsteuern</b>									<b>-2.651,5</b>
<b>Periodenergebnis</b>									<b>2.440,5</b>

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

\*\*\* Vorjahreswerte an neue Adjusted EBITDA-Definition (ohne Ergebnisse aus at-equity-Beteiligungen) angepasst, Anpassungen Adjusted EBITDA Rental -14,9 Mio. €, davon vormals -6,3 Mio. € Deutsche Wohnen, Adjusted EBITDA Sonstiges: -0,8 Mio. €.

Für die Darstellung der operativen Entwicklung sowie für die Vergleichbarkeit mit Vorperioden ermitteln wir für die Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales, Development und Pflege jeweils ein Adjusted EBITDA. Die Summe dieser Kennzahlen ergibt das Adjusted EBITDA Total des Konzerns.

Die Aufteilung der Geschäftszahlen des im Vorjahr berichteten Segments Deutsche Wohnen auf die nunmehr relevanten fünf Segmente wird im Anhang unter → **[A2] Anpassung der Vorjahresangaben** näher erläutert.

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, Akquisitionsprojekte inklusive Integrationskosten, Forschung und Entwicklung, Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt).

Die im Adjusted EBITDA Total eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im Geschäftsjahr 2022 bei 127,5 Mio. € (2021: 37,1 Mio. €). Dazu haben im Wesentlichen die Integrationskosten Deutsche Wohnen beigetragen. Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

in Mio. €	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2022
Transaktionen*	14,1	113,2
Personalbezogene Sachverhalte	1,6	-3,1
Geschäftsmodelloptimierung	24,2	12,2
Forschung und Entwicklung	3,6	4,2
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	-6,4	1,0
<b>Summe Sondereinflüsse</b>	<b>37,1</b>	<b>127,5</b>

\* Einschließlich im Zusammenhang mit den Akquisitionen stehende Einmalaufwendungen wie integrationsbedingte Personalmaßnahmen und andere Folgekosten. In 2022 im Wesentlichen Kosten für Integration in Höhe von 79,4 Mio. € und Restrukturierung in Höhe von 22,6 Mio. €. In 2021 wurden die Kosten für Transaktionen durch Erträge aus der Bewertung der Deutsche Wohnen Aktien in Höhe von 87,5 Mio. € kompensiert.

Die Aufgliederung der konzernexternen Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden (gemäß IFRS 15.114f.) und deren Zuordnung zu den oben dargestellten Segmenten stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Pflege	Sonstiges	Konsolidierung	Summe
<b>01.01.-31.12.2022</b>								
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	-	-	-	-	-	1.334,9	-	1.334,9
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	-	-	27,8	560,6	-	-	-	588,4
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	-	118,4	-	-	280,1	-	28,6	427,1
<b>Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden</b>	<b>-</b>	<b>118,4</b>	<b>27,8</b>	<b>560,6</b>	<b>280,1</b>	<b>1.334,9</b>	<b>28,6</b>	<b>2.350,4</b>
davon zeitraumbezogen	-	-	-	407,6	-	-	-	407,6
davon zeitpunktbezogen	-	118,4	27,8	153,0	280,1	1.334,9	28,6	1.942,8
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	3.163,4	1,2	-	3,5	-	-	-	3.168,1
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)*	-	-	-	-	-	221,6	-	221,6
<b>Andere Umsatzerlöse</b>	<b>3.163,4</b>	<b>1,2</b>	<b>-</b>	<b>3,5</b>	<b>-</b>	<b>221,6</b>	<b>-</b>	<b>3.389,7</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>3.163,4</b>	<b>119,6</b>	<b>27,8</b>	<b>564,1</b>	<b>280,1</b>	<b>1.556,5</b>	<b>28,6</b>	<b>5.740,1</b>
<b>01.01.-31.12.2021</b>								
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	-	-	-	-	-	749,5	-	749,5
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	-	-	14,0	505,6	-	-	-	519,6
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	-	66,4	-	-	68,8	-	23,6	158,8
<b>Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden</b>	<b>-</b>	<b>66,4</b>	<b>14,0</b>	<b>505,6</b>	<b>68,8</b>	<b>749,5</b>	<b>23,6</b>	<b>1.427,9</b>
davon zeitraumbezogen	-	-	-	420,1	-	-	-	420,1
davon zeitpunktbezogen	-	66,4	14,0	85,5	68,8	749,5	23,6	1.007,8
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	2.568,5	1,3	-	2,1	-	-	-	2.571,9
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)*	-	-	-	-	-	143,7	-	143,7
<b>Andere Umsatzerlöse</b>	<b>2.568,5</b>	<b>1,3</b>	<b>-</b>	<b>2,1</b>	<b>-</b>	<b>143,7</b>	<b>-</b>	<b>2.715,6</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>2.568,5</b>	<b>67,7</b>	<b>14,0</b>	<b>507,7</b>	<b>68,8</b>	<b>893,2</b>	<b>23,6</b>	<b>4.143,5</b>
* Beinhaltet Grundsteuern und Gebäudeversicherungen.								

Die externen Umsatzerlöse und langfristigen Vermögenswerte, ausgenommen Finanzinstrumente, latente Steueransprüche, Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses sowie Rechte aus Versicherungsverträgen teilen sich wie folgt auf das Herkunftsland von Vonovia sowie Drittländern auf. Die Erlöse und das Vermögen werden auf Basis des Sitzes der leistungserbringenden Einheit zugeordnet.

in Mio. €	Umsatzerlöse		Vermögen	
	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022
Deutschland	3.353,1	4.901,4	87.100,6	84.885,3
Österreich	427,0	474,4	3.382,7	3.581,6
Schweden	362,3	360,6	7.588,9	7.098,5
Frankreich	0,0	0,0	109,7	95,7
Sonstige Länder	1,1	3,7	387,9	97,2
<b>Summe</b>	<b>4.143,5</b>	<b>5.740,1</b>	<b>98.569,8</b>	<b>95.758,3</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.

	2021	2022
Auf die Anteilseigner von Vonovia entfallendes Periodenergebnis (in Mio. €)	2.251,5	-643,8
Gewichteter Durchschnitt der Aktien (in Stück)	626.466.541	788.254.448
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €</b>	<b>3,59</b>	<b>-0,82</b>

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

## 25 Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 der Vonovia SE in Höhe von 700.000.000,00 € einen Betrag in Höhe von 676.472.497,45 € auf die 795.849.997 Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2022 an die Aktionäre als Dividende, entsprechend 0,85 € je Aktie, auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 23.527.502,55 € auf neue Rechnung vorzutragen oder für weitere Dividenden auf zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigte Aktien zu verwenden, die über jene des Grundkapitals zum 31. Dezember 2022 hinausgehen.

Wie seit dem Geschäftsjahr 2018 soll auch wieder für die Dividende des Geschäftsjahres 2022, zahlbar nach der Hauptversammlung im Mai 2023, die Wahl einer Sachdividende in Aktien gegeben werden, soweit dies aus Sicht von Vorstand und Aufsichtsrat im Interesse der Gesellschaft und ihrer Aktionäre liegt.

## Abschnitt (D): Vermögen

### 26 Immaterielle Vermögenswerte

in Mio. €	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	Selbst erstellte Software	Kundenstamm und Wettbe- werbsverbot	Markenrechte	Geschäfts- oder Firmenwert	Summe
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>						
Stand: 1. Januar 2022*	143,5	8,1	57,5	152,6	9.372,1	9.733,8
Zugänge	12,9	2,9				15,8
Abgänge	-20,0		-3,1			-23,1
Wertveränderungen aus Währungsumrechnung		-0,1			-67,8	-67,9
Umbuchungen	1,7					1,7
Stand: 31. Dezember 2022	138,1	10,9	54,4	152,6	9.304,3	9.660,3
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>						
Stand: 1. Januar 2022*	99,0	6,0	18,0	-	6.887,9	7.010,9
Abschreibungen des Berichtsjahres	20,7	1,7	7,8	86,0		116,2
Wertminderung					954,3	954,3
Abgänge	-13,0		-0,7			-13,7
Wertveränderungen aus Währungsumrechnung					-67,8	-67,8
Umbuchungen	0,9					0,9
Stand: 31. Dezember 2022	107,6	7,7	25,1	86,0	7.774,4	8.000,8
<b>Buchwerte</b>						
Stand: 31. Dezember 2022	30,5	3,2	29,3	66,6	1.529,9	1.659,5
<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 Unternehmenszusammenschluss*	26,2	0,4	45,6	86,0	4.774,3	4.932,5
Zugänge	11,8	1,1	-	-	-	12,9
Abgänge	-3,2	-0,4	-1,9	-	-	-5,5
Wertveränderungen aus Währungsumrechnung	-	-	-	-	-19,0	-19,0
Umbuchungen	1,0	-0,1	-	-	-	0,9
Stand: 31. Dezember 2021*	143,5	8,1	57,5	152,6	9.372,1	9.733,8
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>						
Stand: 1. Januar 2021	66,3	4,7	7,2	-	3.122,1	3.200,3
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	19,6	-	8,5	-	-	28,1
Abschreibungen des Berichtsjahres	15,4	1,3	4,2	-	-	20,9
Wertminderung*	-	-	-	-	3.774,4	3.774,4
Abgänge	-2,9	-	-1,9	-	-	-4,8
Wertveränderungen aus Währungsumrechnung	-	-	-	-	-8,6	-8,6
Umbuchungen	0,6	-	-	-	-	0,6
Stand: 31. Dezember 2021*	99,0	6,0	18,0	-	6.887,9	7.010,9
<b>Buchwerte</b>						
Stand: 31. Dezember 2021*	44,5	2,1	39,5	152,6	2.484,2	2.722,9

\* Angepasst (siehe Erläuterungen Kapitel [A2] Anpassung der Vorjahresangaben im Konzernanhang).



Erworbene sonstige immaterielle Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. **Selbst erstellte sonstige immaterielle Vermögenswerte** werden zu fortgeführten Herstellungskosten bilanziert, sofern die Voraussetzungen für eine Aktivierung selbst erstellter immaterieller Vermögenswerte gemäß IAS 38 vorliegen. Identifizierte erworbene Markenrechte besitzen eine unbestimmte Nutzungsdauer und unterliegen einem regelmäßigen Werthaltigkeitstest. Alle übrigen sonstigen immateriellen Vermögenswerte von Vonovia weisen eine bestimmbare Nutzungsdauer auf und unterliegen einer planmäßigen linearen Abschreibung. Software und Lizenzen werden grundsätzlich auf Basis einer Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben.

**Sonstige immaterielle Vermögenswerte** werden gemäß IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“ auf die Notwendigkeit einer Wertminderung geprüft, sobald Anzeichen oder veränderte Umstände auf einen Wertminderungsbedarf hindeuten. Mindestens einmal im Jahr erfolgt eine Prüfung der Werthaltigkeit. Eine Wertminderung wird erfasst, wenn der erzielbare Betrag des Vermögenswerts den Buchwert unterschreitet. Ist der erzielbare Betrag für einen einzelnen Vermögenswert nicht ermittelbar, so wird die Wertminderungsprüfung auf Basis der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (ZGE) durchgeführt, der der Vermögenswert angehört. Wertminderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ein Wertminderungsaufwand wird dann wieder aufgehoben, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwands eine Änderung in den Schätzungen ergeben hat, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrags des Vermögenswerts (bzw. der ZGE) herangezogen wurden. Der Buchwert des Vermögenswerts (bzw. der ZGE) wird auf den neu geschätzten erzielbaren Betrag erhöht. Der Buchwert ist dabei auf den Wert beschränkt, der bestimmt worden wäre, wenn für den Vermögenswert (bzw. die ZGE) in Vorjahren kein Wertminderungsaufwand erfasst worden wäre.

### Kundenbeziehungen und ähnliche Werte

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. Im Rahmen des im 2. Quartal 2022 durchgeführten (anlassbezogenen) Werthaltigkeitstests wurden die Markenrechte des Segments Pflege in Höhe von 86,0 Mio. € vollständig wertberichtigt. Die Angaben zum Vorgehen des Werthaltigkeitstests sind im nachfolgenden Unterkapitel → **Geschäfts- oder Firmenwerte** enthalten.

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 dieses Markenrecht und alle 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 das Segment Pflege hinzugekommen, das ebenfalls für interne Managementzwecke überwacht wird.

Die Gruppen von ZGE, denen Geschäfts- oder Firmenwerte zugeordnet wurden, werden einer regelmäßigen Werthaltigkeitsprüfung unterzogen. Hierzu ist der erzielbare Betrag mit dem Buchwert der Gruppen von ZGE zu vergleichen. Der erzielbare Betrag der Gruppen von ZGE ist der höhere Betrag aus Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Bei der Berechnung des Nutzungswerts werden die geschätzten künftigen Cashflows auf ihren Barwert abgezinst. Es werden Abzinsungssätze vor Steuern verwendet, die die gegenwärtige Marktbewertung des Zinseffekts und die speziellen Risiken der regionalen Geschäftsbereiche, der Segmente Value-add, Development und Pflege berücksichtigen.

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

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

## Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten

in Mio. €	Segment Rental					Konzern
	Zentral	Deutsche Wohnen	Segment Value-add	Segment Development	Segment Pflege	
Geschäfts- oder Firmenwerte 31.12.2021*	21,4	896,9	1.391,7	138,2	36,0	2.484,2
Wertminderung	-21,4	-896,9	-	-	-36,0	-954,3
Geschäfts- oder Firmenwerte 31.12.2022	0,0	0,0	1.391,7	138,2	0,0	1.529,9
Markenrechte 31.12.2021	-	-	-	66,6	86,0	152,6
Wertminderung	-	-	-	-	-86,0	-86,0
Markenrechte 31.12.2022	-	-	-	66,6	0,0	66,6

\* Angepasst (siehe Erläuterungen Kapitel [A2] Anpassung der Vorjahresangaben).

Der Buchwert des Geschäfts- oder Firmenwerts beträgt zum 31. Dezember 2022 1.529,9 Mio. €. Im Vergleich zum 31. Dezember 2021 hat sich der Geschäfts- oder Firmenwert damit um 954,3 Mio. € vermindert. Die Veränderung resultiert zum einen aus der Wertminderung in Höhe von 918,3 Mio. € im 1. Quartal 2022, die im Rahmen des im 1. Quartal 2022 durchgeführten (anlassbezogenen) Werthaltigkeitstests identifiziert wurde. Als Triggering Event im Sinne des IAS 36 wurden weitere Wertsteigerungen der Immobilienbestände im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2022 in Kombination mit den gestiegenen Kapitalkosten der Geschäftsbereiche Rental in Deutschland eingestuft.

Zum anderen resultiert die Veränderung aus der Wertminderung im 2. Quartal 2022, die im Rahmen des im 2. Quartal 2022 durchgeführten (anlassbezogenen) Werthaltigkeitstests identifiziert wurde. Als Triggering Event im Sinne des IAS 36 wurden die gestiegenen Kapitalkosten des Segment Pflege eingestuft. Im Ergebnis des Werthaltigkeitstests zum 30. Juni 2022 wurden die Geschäfts- oder Firmenwerte für das Segment Pflege in voller Höhe von 36,0 Mio. € wertberichtigt. Darüber hinaus wurden die, mit einer unbestimmten Nutzungsdauer eingestuften Markenrechte des Segment Pflege in Höhe von 86,0 Mio. € ebenfalls vollständig wertberichtigt. Das führte zu einer Wertminderung in Summe von 1.040,3 Mio. € im Jahr 2022 für den Geschäfts- oder Firmenwert sowie die Markenrechte.

Aufgrund des Abschlusses der Kaufpreisallokation im Zusammenhang mit dem Erwerb der Deutsche Wohnen Gruppe (siehe → [A2] Anpassung der Vorjahresangaben) ergab sich im Vergleich zur vorläufigen Kaufpreisallokation ein um 108,0 Mio. € höherer Geschäfts- oder Firmenwert. Gleichzeitig erfolgte zum 30. September 2022 eine finale Allokation der Geschäfts- oder Firmenwerte auf den Erstkonsolidierungszeitpunkt.

Im Rahmen der vorläufigen Allokation der Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Akquisition von Deutsche Wohnen wurden die erworbenen Wohnimmobilienbestände den bereits bestehenden Geschäftsbereichen des Segments Rental zugeordnet. Auf diese ZGE wurden die Geschäfts- oder Firmenwerte vorläufig allokiert.

Im Rahmen der finalen Allokation wurden die ZGE einhergehend mit der abschließenden Aufteilung der erwarteten Synergien dahingehend neu strukturiert, dass es eine eigenständige ZGE mit den Immobilienbeständen von Deutsche Wohnen gibt. Entsprechend erfolgt die finale Allokation der Geschäfts- oder Firmenwerte auf die Geschäftsbereiche des Segments Rental (Nord, Ost, Süd, West und Zentral) sowie auf die neue ZGE mit den Immobilienbeständen von Deutsche Wohnen in Höhe von 1.342,8 Mio. €. Darüber hinaus erfolgte die finale Allokation der Geschäfts- oder Firmenwerte auf die ZGE Value-add und Pflege.

Insgesamt erfolgte sowohl die vorläufige als auch die finale Allokation des Geschäfts- oder Firmenwerts auf die Geschäftsbereiche der Segmente Rental, Value-add und Pflege anhand der beiden die erwarteten Synergieeffekte des Unternehmenszusammenschlusses reflektierenden Indikatoren „Direkte Plansynergien“ und „Fair Values“.

Im Ergebnis der finalen Kaufpreisallokation wurden die Werthaltigkeitstests für die Stichtage 31. Dezember 2021, 31. März 2022 sowie 30. Juni 2022 daraufhin neu durchgeführt. Hieraus ergab sich zum 31. Dezember 2021 eine um 390,4 Mio. € höhere Wertminderung, zum 31. März 2022 eine um 164,3 Mio. € niedrigere Wertminderung und zum 30. Juni 2022 eine um 0,8 Mio. € höhere Wertminderung.

Dabei wurde nach IAS 36.19 zunächst der Nutzungswert auf Basis der vom Vorstand genehmigten Detailplanung mit einem Planungszeitraum von fünf Jahren ermittelt. Diese wurde aus der vom Vorstand genehmigten und vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommenen Fünfjahresplanung auf Konzernebene abgeleitet. Mit Ausnahme des WACC sind die Annahmen für die unterjährige Ermittlung des Nutzungswerts analog den Annahmen, die für den Werthaltigkeitstest zum Jahresende 2021 getroffen wurden. Wesentlicher Treiber für die Ergebnisse der Fünfjahresplanung in Bezug auf die regionalen Geschäftsbereiche des Segments Rental sind die Steigerung der Bruttomieteinnahmen sowie die geplante Leerstandsquote.

Die Wachstumsrate für die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Segments Rental und des Geschäftsbereichs Rental Deutsche Wohnen wurde regionalspezifisch auf Basis der Ist-Mieten ermittelt und auf 1% begrenzt. Ebenso wurde auch für das Segment Pflege die Wachstumsrate auf 1% beschränkt. 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 in Deutschland wurde 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. Die durchschnittliche Bruttomietensteigerung innerhalb des Fünfjahresplans beträgt 3,1% bei einer unterstellten Leerstandsquote von 2% am Ende des Detailplanungszeitraums.

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

#### Parameter der WACC-Ermittlung für das Segment Rental

	31.12.2021	31.03.2022
Risikoloser Zinssatz in %	0,08	0,40
Marktrisikoprämie in %	7,75	7,75
Verschuldetes Beta	0,67	0,77
WACC (vor Steuern) in %	4,00	4,30

#### Parameter der WACC-Ermittlung für das Segment Pflege

	31.12.2021	30.06.2022
Risikoloser Zinssatz in %	0,08	1,24
Marktrisikoprämie in %	7,75	8,00
Verschuldetes Beta	0,79	0,83
WACC (vor Steuern) in %	4,30	6,00

Für die jährliche anlassunabhängige Prüfung des Geschäfts- oder Firmenwerts zum Stichtag 31. Dezember 2022 wurde die Fünfjahresplanung der Segmente Value-add und Development für die Geschäftsjahre 2023-2027 zugrunde gelegt, die auch Bestandteil der vom Vorstand genehmigten und vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommenen Fünfjahresplanung für den Gesamtkonzern sind. Die Planung beruht auf Einschätzungen der Entwicklung der operativen Geschäftsfelder hinsichtlich zukünftiger Umsatzerlöse, Aufwendungen und Margen sowie unter Berücksichtigung aktueller Marktentwicklungen.

Für die ZGEs Value-add sowie Development wurde zum 31. Dezember 2022 der jährliche anlassunabhängige Werthaltigkeitstest durchgeführt. Im Ergebnis wurde die Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts für die ZGEs Value-add und Development sowie der Markenrechte für die ZGE Development bestätigt. Die Entwicklung des Segments Value-add ist im Wesentlichen geprägt durch die Ausweitung bestehender Geschäftsfelder (Handwerkerorganisation, Multimedia, WEG-Verwaltung, Smart-Metering, Energieservice u. a.). Dem gegenüber steht eine Steigerung der operativen Kosten unter Berücksichtigung der Inflationsrate. Die Entwicklungen dieser Werte entsprechen den Erfahrungen der Vergangenheit zur Entwicklung des Geschäftsmodells.

Das Segment Development ist gekennzeichnet durch die Errichtung neuer Gebäude für den eigenen Bestand sowie für den Verkauf an Dritte. Wesentliche Treiber für die Ergebnisse des Segments Development sind die Investi-

tionskosten, die Anzahl der verkauften und fertig gestellten Einheiten sowie die erzielbaren Verkaufsmargen.

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

Für die ZGEs Value-add und Development 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 länder-spezifischer Kostenzuschlag ermittelt. Die wesentlichen Parameter sind in folgender Tabelle dargestellt:

### Parameter der WACC-Ermittlung

	Segment Value-add	Segment Development
<b>31.12.2022</b>		
Risikoloser Zinssatz in %	2,00	2,00
Marktrisikoprämie in %	7,00	7,00
Verschuldetes Beta	0,76	0,92
Länderspezifischer Aufschlag in %		0,12
WACC (vor Steuern) in %	6,10	8,13
<b>31.12.2021</b>		
Risikoloser Zinssatz in %	0,08	0,08
Marktrisikoprämie in %	7,75	7,75
Verschuldetes Beta	0,68	0,91
Länderspezifischer Aufschlag in %		0,08
WACC (vor Steuern) in %	4,1	6,33

Die Wertminderungen werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung innerhalb der Abschreibungen und Wertminderungen erfasst. Der Nutzungswert für den Geschäftsbereich Rental Deutsche Wohnen beträgt 17,0 Mrd. €, für den Geschäftsbereich Zentral 0,3 Mrd. € und für das Segment Pflege 1,3 Mrd. €.

Bei einem Anstieg der Kapitalkosten würde sich folgender Wertminderungsbedarf ergeben:

	Segment Value-add	Segment Development
Geschäfts- oder Firmenwert und Markenrechte 31. Dezember 2022 in Mio. €	1.391,7	204,8
Headroom in Mio. €	830,6	62,0
Wertminderung setzt ein bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	1,19	0,14
vollständige Wertminderung bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	10,18	0,67
Geschäfts- oder Firmenwert und Markenrechte 31. Dezember 2021 in Mio. €*	1.391,7	204,8
Headroom in Mio. €	3.082,9	1.045,0
Wertminderung setzt ein bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	3,19	1,96
vollständige Wertminderung bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	21,65	2,61

\* Angepasst (siehe Erläuterungen Kapitel [A2] Anpassung der Vorjahresangaben).

Bei einem Rückgang der geplanten nachhaltigen Wachstumsrate um 0,25 Prozentpunkte käme es nur im Segment Development zu einer Wertminderung. Zu einer vollständigen Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts sowie der Markenrechte käme es nur bei ausbleibendem Wachstum.

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 2022	273,3	83,7	590,9	947,9
Zugänge	4,1	23,1	113,0	140,2
Aktiviert Modernisierungskosten	4,9	5,4	1,0	11,3
Abgänge	-0,6	-2,6	-80,9	-84,1
Umbuchungen von Investment Properties	31,5	-	-	31,5
Umbuchungen nach Investment Properties	-29,4	-	-	-29,4
Sonstige Umbuchungen	-	61,7	-50,2	11,5
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-	-0,2	-0,6	-0,8
Stand: 31. Dezember 2022	283,8	171,1	573,2	1.028,1
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Stand: 1. Januar 2022	21,9	39,5	232,4	293,8
Abschreibungen des Berichtsjahres	4,5	13,5	87,1	105,1
Wertminderungen	1,6	-	-	1,6
Wertaufholungen	-0,2	-	-	-0,2
Abgänge	-0,6	-0,9	-55,7	-57,2
Sonstige Umbuchungen	-	14,7	-2,8	11,9
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	0,1	-0,1	-0,3	-0,3
Stand: 31. Dezember 2022	27,3	66,7	260,7	354,7
<b>Buchwerte</b>				
Stand: 31. Dezember 2022	256,5	104,4	312,5	673,4
<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	-	-
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

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Gegenstände des Sachanlagevermögens** werden zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und – soweit abnutzbar – gemindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Zudem wird gemäß IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“ die Notwendigkeit einer Wertminderung geprüft, sobald Anzeichen oder veränderte Umstände auf einen Wertminderungsbedarf hindeuten.

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden aktiviert, sofern es wahrscheinlich ist, dass Vonovia ein mit der Sachanlage verbundener, künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird und die Anschaffungs- oder Herstellungskosten verlässlich geschätzt werden können.

Die selbst genutzten Immobilien werden über 50 Jahre, die Betriebs- und Geschäftsausstattung über drei bis 13 Jahre und die technischen Anlagen und Maschinen über fünf bis 20 Jahre abgeschrieben.

Die Buchwerte der selbst genutzten Immobilien zum 31. Dezember 2022 sind in Höhe von 79,5 Mio. € (31.12.2021: 79,9 Mio. €) durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belastet.

## 28 Investment Properties

in Mio. €

<b>Stand: 1. Januar 2022</b>	<b>94.100,1</b>
Zugänge	961,8
Aktiviert Modernisierungskosten	1.248,9
Erhaltene Zuschüsse	-12,1
Umbuchungen nach Sachanlagen	-31,5
Umbuchungen von Sachanlagen	29,4
Umbuchungen nach geleisteten Anzahlungen	-417,2
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	105,0
Umbuchungen von Vorräten in Bau	143,3
Umbuchungen zu Vorräten in Bau	-1.450,1
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-416,5
Sonstige Umbuchungen	-8,4
Abgänge	-153,7
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-1.269,8
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	68,0
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-597,1
<b>Stand: 31. Dezember 2022</b>	<b>92.300,1</b>
<b>Stand: 1. Januar 2021</b>	<b>58.071,8</b>
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	28.181,7
Zugänge	792,3
Aktiviert 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>



## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Nach dem erstmaligen Ansatz werden Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Änderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Sofern während der Phase der Grundstücks- oder Projektentwicklung (Development) aufgrund der fehlenden Marktgängigkeit sowie fehlender vergleichbarer Transaktionen eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert nicht verlässlich vorgenommen werden kann, erfolgt der Ansatz zu Anschaffungskosten. Das Anschaffungskostenmodell wird dann fortgeführt, bis eine verlässliche Bewertung vorgenommen werden kann, maximal jedoch bis zur Fertigstellung der Immobilie.

Investment Properties werden in die Sachanlagen umgegliedert, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung der Immobilie belegt wird. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Folgebewertung entsprechen dabei dem beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt der Umklassifizierung.

In den Werten zum 31. Dezember 2022 sind 663,7 Mio. € (31.12.2021: 2.180,9 Mio. €) Vermögenswerte enthalten, die zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet sind, da sich ihr Fair Value nicht fortwährend verlässlich ermitteln lässt. Hierbei handelt es sich um Projektentwicklungen für den eigenen Wohnungsbestand, Anlagen im Bau, Bauvorbereitungskosten sowie um Grundstücke ohne Bauten, die eventuell zur späteren Veräußerung vorgesehen sind. Insbesondere in dem aktuellen durch Inflation und Lieferkettenprobleme geprägten Marktumfeld und somit stark fluktuierenden Kosten für Baumaterialien sowie stark steigenden Zinsen und einem nicht signifikanten Transaktionsgeschehen ist eine fortwährend verlässliche Schätzung sowohl der Baukosten wie auch der Erlöse für Projektentwicklungen nicht möglich. Aufgrund der bestehenden inhärenten Risiken während der Bauphase werden Developmentprojekte bis zur Fertigstellung generell zu Anschaffungs- und Herstellungskosten (AHK-Modell) bilanziert. Im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen sind im Geschäftsjahr 2022 keine Vermögenswerte, die nach dem AHK-Modell bewertet sind, (31.12.2021: 1.439,3 Mio. €) zugegangen. Weitere Zugänge sind in Höhe von 386,7 Mio. €

(31.12.2021: 372,4 Mio. €) erfolgt. Im Geschäftsjahr erfolgten aufgrund der angespannten Marktlage unterjährig Werthaltigkeitstests der aktivierten Anschaffungs- und Herstellungskosten der Projektentwicklungen. Diese führten zu Wertminderungen in Höhe von 450,4 Mio. €, die Teil des Ergebnisses aus der Bewertung von Investment Properties sind. Infolge von Vorstandsbeschlüssen im 4. Quartal 2022, ursprünglich für den eigenen Bestand vorgesehene Projektentwicklungen nunmehr zu verkaufen, wurden im Geschäftsjahr 2022 1.450,1 Mio. € in die Vorräte in Bau umgegliedert.

Die Zugänge im Berichtsjahr 2022 enthalten 607,1 Mio. € (2021: 639,9 Mio. €) Herstellungskosten für Neubauaktivitäten.

Die Summe der Investment Properties zum 31. Dezember 2022 umfasst Nutzungsrechte aus bilanzierten Erbbaurechts- und Zwischenvermietverhältnissen (inkl. Nutzungsrechten aus angemieteten und weitervermieteten Pflegeimmobilien seit Erstkonsolidierung von Deutsche Wohnen zum 30. September 2021) in Höhe von 2.019,8 Mio. € (31.12.2021: 1.689,1 Mio. €). Wir verweisen hierfür auch auf das Kapitel → **[E43] Leasingverhältnisse**.

Der Großteil entfällt mit 2.016,8 Mio. € auf Nutzungsrechte aus Erbbaurechten (31.12.2021: 1.685,3 Mio. €). Darin enthalten sind 97,3 Mio. € (31.12.2021: 80,9 Mio. €) Nutzungsrechte aus dem Objekt Spree-Bellevue (Spree-Schlange) in Berlin, welches das Erbbaugrundstück sowie die angemieteten Immobilien umfasst. Die Immobilien wurden von der Fondsgesellschaft DB Immobilienfonds 11 Spree-Schlange von Quistorp KG bis zum Jahr 2044 angemietet. Im Rahmen dieses Leasingverhältnisses besteht die Verpflichtung, eine vertraglich festgelegte Nutzungsentschädigung zu zahlen. Jeder Fondszeichner hat Ende 2028 ein individuelles Andienungsrecht, er kann seinen Fondsanteil zu einem festgelegten Auszahlungskurs an die Fondsgesellschaft zurückgeben. Sofern alle Anleger dieses Andienungsrecht wahrnehmen, besteht seitens Vonovia die Verpflichtung, die Immobilien zu einem festgelegten Kaufpreis unter Anrechnung der Fremdmittel zu erwerben. Liegt die Andienungsquote über 75 %, besteht eine Call-Option zum Ankauf aller Fondsanteile.

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

### **Direkt zuzurechnende betriebliche Aufwendungen**

Die Mieteinnahmen aus den Investment Properties beliefen sich im Geschäftsjahr auf 3.168,1 Mio. € (2021: 2.571,9 Mio. €). Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr 433,3 Mio. € (2021: 317,6 Mio. €). Darin enthalten sind Aufwendungen für die Instandhaltung, nicht umlagefähige Betriebskosten, Personalaufwand aus der Objekt-



betreuer- 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. €	31.12.2021	31.12.2022
<b>Summe der Mindestleasingzahlungen</b>	<b>85,2</b>	<b>95,6</b>
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	27,0	29,3
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	49,2	59,9
Fälligkeit nach 5 Jahren	9,0	6,4

### Verkehrswerte (Fair Values)

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

Vonovia bewertet sein Portfolio grundsätzlich anhand des Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF). Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie über einen Detailzeitraum von 10 Jahren prognostiziert und dann auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Aufgrund der besonderen Marktsituation in Österreich und zur Abbildung der umfassenden österreichischen Mietrestriktionen wird für ein Teilportfolio ein Verkaufsszenario mit Einzelprivatisierungen unterstellt. Zur periodengerechten Abbildung dieser Verkäufe wird der Detailzeitraum im österreichischen DCF-Modell auf 100 Jahre verlängert.

Die Einnahmen im DCF-Modell setzen sich im Wesentlichen aus erwarteten Mieteinnahmen (aktuell erzielte Nettokaltmiete bzw. in Schweden aktuell erzielte Inklusivmieten, Marktmieten sowie Marktmietenentwicklung) unter Berücksichtigung von Erlösschmälerungen aus Leerstand sowie in Österreich durch Vertriebs Erlöse eines Teilportfolios zusammen. Die erwarteten Mieteinnahmen sind für jeden Standort aus den aktuellen Mietspiegeln und Mietpreisspiegeln (u. a. Value AG, IVD, WKÖ) sowie aus Studien zur räumlichen Prosperität (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumfor-

schung, Prognos, Value AG, Statistisches Bundesamt, Statistik Austria u. a.) abgeleitet. In Schweden werden die Mieten und Mieterhöhungen im Rahmen von Verhandlungen mit der Mietervereinigung (Hyresgästföreningen) festgelegt und entsprechend im Bewertungsmodell berücksichtigt. Die zu erwartenden Vertriebs Erlöse in Österreich werden anhand von historischen Verkaufspreisen sowie aus Marktdaten (u. a. WKÖ, EHL) abgeleitet.

Auf der Kostenseite sind Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten zu nennen. Diese werden in Deutschland in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung berücksichtigt. Die II. Berechnungsverordnung (BV) ist eine deutsche Rechtsverordnung, in der die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Wohnraum geregelt ist. Diese Kostenansätze werden auch auf den österreichischen Markt übertragen. Weitere Kostenpositionen sind beispielsweise Erbbauzinsen, nicht umlegbare Betriebskosten, Mietausfall sowie in Österreich Vertriebskosten. Im schwedischen Bewertungsmodell werden zusätzlich aufgrund der Besonderheit der Inklusivmieten weitere von Eigentümerseite zu tragende Aufwendungen im DCF-Modell berücksichtigt. Alle Kostenpositionen werden im Betrachtungszeitraum inflationiert. Im Bestand durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen werden mit Anpassungen der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und durch angepasste Marktmietenansätze berücksichtigt.

Auf dieser Grundlage werden die prognostizierten Cashflows auf einer jährlichen Basis berechnet und dann zum Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Darüber hinaus wird der Endwert der Immobilie (Terminal Value) am Ende des zehnjährigen Betrachtungszeitraums über den zu erwartenden stabilisierten Jahresreinertrag (Net Operating Income) ermittelt und wiederum auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Der angewandte Diskontierungszinssatz reflektiert die Marktsituation, die Lage, den Objekttyp, besondere Objektmerkmale (bspw. Erbbau, Preisbindung), die Renditeerwartungen eines potenziellen Investors und das Risiko der prognostizierten künftigen Cashflows der Immobilie. Der 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, Erbbaurecht und Voll- bzw. Teileigentum.

Im Portfolio von Vonovia befinden sich auch Projektentwicklungen, Flächen mit Baupotenzialen im Bestand und Grundstücke mit vergebenen Erbbaurechten sowie Pflegeeinrichtungen. Projektentwicklungen für die anschließende Bewirtschaftung im eigenen Bestand werden bis zur Bau Fertigstellung – vorbehaltlich der Wertüberprüfung bei Triggering Events – mit der Kostenmethode bewertet. Nach Bau Fertigstellung erfolgt die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert mit dem oben beschriebenen DCF-Verfahren. Flächen mit Baupotenzialen im Bestand werden in einem Vergleichswertverfahren auf der Basis des örtlichen Bodenrichtwerts bewertet. Dabei werden Abschläge insbesondere für die bauliche Reife und die mögliche Nutzung wie auch für die Wahrscheinlichkeit der Entwicklung und die Erschließungssituation berücksichtigt. Vergabene Erbbaurechte werden, wie auch das Immobilienportfolio, in einem DCF-Verfahren bewertet. Eingangsgrößen sind hier Dauer und Höhe der Erbbauzinsen und der Bodenwert der Grundstücke. Die Nutzungsrechte aus Erbbaurechtsverträgen werden zum Marktwert bilanziert. Der Marktwert der Erbbaurechtsverträge entspricht dem Barwert der marktüblichen Erbbauzinszahlungen bis zum Laufzeitende des Erbbaurechts. Diese werden von dem aktuellen Bodenwert abgeleitet. Zur Ermittlung des Barwerts werden die Erbbauzinszahlungen mit einem immobilienpezifischen Zinssatz abgeleitet.

Die Verkehrswerte (Fair Values) des Immobilienbestands von Vonovia in Deutschland, Schweden und Österreich

wurden zum Stichtag 31. Dezember 2022 durch die interne Bewertungsabteilung anhand der beschriebenen Methodik ermittelt.

Das Immobilienportfolio von Vonovia wurde zusätzlich zur internen Bewertung auch durch die unabhängigen Gutachter CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SE und Savills Sweden AB bewertet. Der aus den externen Gutachten resultierende Marktwert liegt auf dem Niveau des internen Bewertungsergebnisses.

Für die Pflegeimmobilien wird der beizulegende Zeitwert durch den unabhängigen Sachverständigen W&P Immobilienberatung GmbH mittels DCF-Verfahren ermittelt und, sofern einschlägig, auf Basis von Erkenntnissen aus Marktbeobachtungen und -transaktionen fortentwickelt.

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

Der Immobilienbestand von Vonovia findet sich in den Bilanzpositionen Investment Properties, Sachanlagen (selbstgenutzte Immobilien), Immobilienvorräte, Vertragsvermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte. Der Verkehrswert des Portfolios mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen, Projektentwicklungen sowie unbebauten Grundstücken, vergebenen Erbbaurechten und Pflegeeinrichtungen belief sich zum 31. Dezember 2022 auf 94.694,5 Mio. € (31.12.2021: 97.845,3 Mio. €). Dies entspricht für das Immobilienportfolio einer Nettoanfangsrendite in Höhe von 2,5 % (Gesamtbestand inklusive Schweden und Österreich; 31.12.2021: 2,5 %). Für Deutschland (Vonovia stand-alone und Deutsche Wohnen gemeinsam) resultiert daraus für den Bestand ein Ist-Mieten-Multiplikator von 29,2 (31.12.2021: 29,7) und ein Marktwert pro m<sup>2</sup> in Höhe von 2.590 € (31.12.2021: 2.547 €). Ist-Mieten-Multiplikator und Marktwert liegen für den Bestand Österreich bei 25,8 und 1.742 € pro m<sup>2</sup> (31.12.2021: 26,5 und 1.674 € pro m<sup>2</sup>), für Schweden bei 20,1 und 2.248 € pro m<sup>2</sup> (31.12.2021: 20,6 und 2.475 € pro m<sup>2</sup>).

Die wesentlichen Bewertungsparameter der Investment Properties (Level 3) im Immobilienportfolio stellen sich zum 31. Dezember 2022 nach regionalen Märkten wie folgt dar:

Regionalmarkt	Bewertungsergebnisse*		
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)	davon übrige Vermögensar- ten (in Mio. €)
<b>31.12.2022</b>			
Berlin	27.793,9	27.424,6	369,3
Rhein-Main-Gebiet	7.545,4	7.452,2	93,2
Dresden	5.769,2	5.730,4	38,9
Rheinland	5.631,7	5.624,8	6,9
Südliches Ruhrgebiet	5.509,3	5.499,1	10,1
Hamburg	3.653,7	3.648,7	5,0
Hannover	3.211,9	3.209,0	2,9
Kiel	3.137,3	3.132,0	5,3
München	3.062,1	3.047,6	14,5
Stuttgart	2.514,2	2.509,5	4,7
Nördliches Ruhrgebiet	2.227,0	2.219,7	7,4
Leipzig	2.161,3	2.160,0	1,3
Bremen	1.559,5	1.557,0	2,5
Westfalen	1.235,8	1.234,5	1,3
Freiburg	802,1	800,5	1,6
Sonstige strategische Standorte	3.750,2	3.740,5	9,7
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>79.564,5</b>	<b>78.990,1</b>	<b>574,4</b>
Non-Strategic Standorte	504,6	496,5	8,1
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>80.069,1</b>	<b>79.486,6</b>	<b>582,5</b>
Vonovia Schweden**	6.876,3	6.876,3	-
Vonovia Österreich**	3.026,5	2.972,0	54,6

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 4.722,5 Mio. € für Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 2.502,2 Mio. € Investment Properties. In der Bilanzposition Investment Properties ist darüber hinaus der Barwert i. Z. m. Auszahlungen für Nutzungsrechte i. H. v. 463,0 Mio. € enthalten.

\*\* Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden nutzen und liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter.

**Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)**

Verwaltungskosten Wohnen (in € pro Mietinheit/Jahr)	Instandhaltungs- kosten Wohnen (in €/m <sup>2</sup> pro Jahr)	Marktmiete Wohnen (in €/m <sup>2</sup> pro Monat)	Markt- mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- zinssatz Gesamt	Kapitalisierungs- zinssatz Gesamt
287	15,92	8,24	2,0%	1,0%	4,1%	2,3%
311	15,74	9,92	1,9%	1,1%	4,4%	2,8%
276	15,29	6,93	1,8%	2,3%	4,3%	2,9%
308	15,21	8,89	1,8%	1,7%	4,5%	3,0%
305	13,74	7,43	1,6%	2,6%	4,2%	3,0%
297	15,45	8,95	1,7%	1,2%	4,2%	2,7%
296	15,27	7,87	1,7%	2,0%	4,4%	3,1%
299	15,92	8,06	1,7%	1,7%	4,5%	3,1%
298	15,63	12,45	2,0%	0,6%	4,4%	2,7%
312	16,03	9,67	1,9%	1,2%	4,6%	3,0%
307	14,35	6,73	1,3%	3,3%	4,4%	3,6%
292	16,26	7,07	1,7%	3,1%	4,1%	2,7%
304	14,38	7,42	1,8%	2,0%	4,3%	2,9%
303	14,31	7,72	1,7%	2,0%	4,5%	3,2%
309	16,58	9,03	1,7%	0,9%	4,2%	2,7%
303	15,44	7,91	1,7%	2,5%	4,5%	3,2%
<b>296</b>	<b>15,39</b>	<b>8,22</b>	<b>1,8%</b>	<b>1,7%</b>	<b>4,3%</b>	<b>2,7%</b>
323	16,11	7,64	1,6%	2,6%	5,0%	3,6%
<b>296</b>	<b>15,40</b>	<b>8,21</b>	<b>1,8%</b>	<b>1,7%</b>	<b>4,3%</b>	<b>2,7%</b>
379	12,83	9,78	2,1%	1,5%	5,6%	3,6%
n. a.	21,34	5,88	1,7%	2,6%	5,5%	n. a.

Regionalmarkt**	Bewertungsergebnisse*		
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)	davon übrige Vermögensarten (in Mio. €)
<b>31.12.2021</b>			
Berlin	30.191,7	27.774,1	2.417,5
Rhein-Main-Gebiet	7.614,2	7.580,9	33,2
Dresden	5.847,5	5.839,6	7,9
Rheinland	5.734,1	5.557,1	177,0
Südliches Ruhrgebiet	5.267,0	5.247,9	19,1
Hamburg	3.611,8	3.604,1	7,8
Hannover	3.147,0	3.126,5	20,5
Kiel	3.005,5	2.998,8	6,7
München	2.966,1	2.951,9	14,2
Stuttgart	2.551,9	2.546,6	5,3
Nördliches Ruhrgebiet	2.179,9	2.164,8	15,1
Leipzig	2.161,0	2.150,7	10,3
Bremen	1.484,2	1.481,3	2,9
Westfalen	1.173,3	1.170,4	3,0
Freiburg	788,7	786,3	2,4
Sonstige strategische Standorte	3.928,6	3.919,0	9,6
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>81.652,6</b>	<b>78.900,0</b>	<b>2.752,6</b>
Non-Strategic Standorte	440,6	423,8	16,8
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>82.093,2</b>	<b>79.323,7</b>	<b>2.769,4</b>
Vonovia Schweden***	7.386,0	7.386,0	-
Vonovia Österreich***	2.932,5	2.872,8	59,7

\* 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 im Geschäftsbericht 2021 in einer eigenen Zeile ausgewiesenen Bestände von Deutsche Wohnen sind in dieser Darstellung in die entsprechenden Regionalmärkte überführt.

\*\*\* Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden nutzen und liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter.

Der Ansatz der Inflationsrate im Bewertungsverfahren beträgt 2,1%. Für das österreichische Portfolio wurde für 49,5% des Bestands ein Verkaufsszenario mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 2.417 € pro m<sup>2</sup> angenommen.

Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties belief sich im Geschäftsjahr 2022 auf -1.269,8 Mio. € (31.12.2021: 7.393,8 Mio. €). In die Bewertung der Pflegeimmobilien fließen als wesentliche Inputfaktoren durchschnittliche Marktmieten (2022: 9,37 €/m<sup>2</sup>; 2021: 9,04 €/m<sup>2</sup>), Diskontierungszinssätze (2022: 4,8%; 2021: 4,4%) und Instandhaltungskosten (2022: 12,32 €/m<sup>2</sup>; 2021: 11,60 €/m<sup>2</sup>) ein. Bei einer Absenkung der durchschnittlichen Marktmieten um 5% ergibt eine Wertanpassung bezogen auf den Buchwert der Pflegeeinrichtungen um -5% (i. Vj. -5%), eine Erhöhung des Diskontierungszinssatzes um 0,1pp ergibt eine Wertanpassung um -2% (i. Vj. -2%) und eine Erhöhung der Instandhaltungskosten um 10% ergibt eine Wertanpassung um -1% (i. Vj. -1%).

### Sensitivitätsanalysen

Die Analysen der Sensitivitäten des Immobilienbestands von Vonovia zeigen den Einfluss der von Marktentwicklungen abhängigen Werttreiber. Insbesondere sind das die Marktmieten und Marktmietenentwicklung, die Höhe der angesetzten Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, die Kostensteigerung, die Leerstandsquote sowie die Zinssätze. Die Auswirkung möglicher Schwankungen dieser Parameter ist im Folgenden jeweils isoliert voneinander nach regionalen Märkten abgebildet.

Wechselwirkungen der Parameter sind möglich, aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge aber nicht quantifizierbar. Zusammenhänge können beispielsweise zwischen den Parametern Leerstand und Marktmiete entstehen. Trifft eine steigende Wohnungsnachfrage auf ein sich nicht adäquat entwickelndes Angebot, können sowohl reduzierte Leerstände als auch gleichzeitig steigende Marktmieten beobachtet werden. Wird die steigende Nachfrage allerdings durch eine hohe Leerstandsreserve am Standort kompensiert,

**Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)**

Verwaltungskosten Wohnen (in € pro Mieteinheit/Jahr)	Instandhaltungs- kosten Wohnen (in €/m <sup>2</sup> pro Jahr)	Marktmiete Wohnen (in €/m <sup>2</sup> pro Monat)	Markt- mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- zinssatz Gesamt	Kapitalisierungs- zinssatz Gesamt
289	13,68	9,04	1,4%	1,0%	3,9%	2,5%
289	14,10	10,08	1,7%	1,6%	4,4%	2,8%
258	13,75	6,94	1,6%	2,3%	4,4%	3,0%
285	13,83	8,71	1,6%	1,9%	4,4%	3,0%
279	12,78	7,27	1,5%	2,6%	4,3%	3,0%
271	14,49	8,78	1,6%	1,3%	4,1%	2,7%
280	14,03	7,99	1,6%	2,0%	4,6%	3,2%
273	14,93	7,75	1,6%	1,6%	4,5%	3,0%
277	14,04	12,11	1,8%	0,7%	4,4%	2,7%
286	14,73	9,50	1,8%	1,2%	4,5%	2,9%
281	13,29	6,56	1,1%	3,3%	4,6%	3,7%
277	14,15	7,01	1,5%	2,8%	4,3%	3,0%
278	13,32	7,21	1,6%	2,1%	4,4%	3,0%
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%
284	14,05	7,72	1,5%	2,2%	4,7%	3,3%
<b>281</b>	<b>13,81</b>	<b>8,37</b>	<b>1,5%</b>	<b>1,7%</b>	<b>4,2%</b>	<b>2,8%</b>
308	14,92	7,47	1,4%	2,9%	5,2%	3,9%
<b>281</b>	<b>13,82</b>	<b>8,36</b>	<b>1,5%</b>	<b>1,8%</b>	<b>4,3%</b>	<b>2,8%</b>
n. a.	n. a.	10,59	2,0%	0,8%	5,3%	3,2%
n. a.	19,7	5,80	1,7%	2,4%	5,2%	n. a.

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

Änderung der Inflation zu einem Drittel auf die Mietentwick-  
lung überträgt.

Eine geänderte Wohnungsnachfrage kann darüber hinaus  
auch Einfluss auf das Risiko der erwarteten Zahlungsströme  
nehmen, welche sich dann in angepassten Ansätzen der  
Diskontierungs- und Kapitalisierungszinsen zeigt. Allerdings  
müssen sich die Effekte nicht zwangsläufig begünstigen,  
wenn die geänderte Nachfrage nach Wohnimmobilien  
beispielsweise durch gesamtwirtschaftliche Entwicklungen  
überlagert wird.

Des Weiteren können sich neben der Nachfrage auch andere  
Faktoren auf die genannten Parameter auswirken. Als  
Beispiel seien hier Änderungen im Wohnungsbestand, des  
Verkäufer- und Käuferverhaltens, politische Entscheidungen  
oder Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt aufgeführt.  
Aufgrund der Wirkung einer veränderten Inflation auf  
zukünftige Mietsteigerungen in Schweden wurde für die  
Berechnung der Sensitivitäten unterstellt, dass sich eine

Nachfolgend werden die prozentualen Wertauswirkungen bei einer Änderung der Bewertungsparameter aufgezeigt. Die absolute Wertauswirkung ergibt sich durch Multiplikation der prozentualen Auswirkung mit dem Verkehrswert der Investment Properties.

	Wertänderung in % bei geänderten Parametern		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/Inflation
Regionalmarkt	-10%/10%	-10%/10%	-0,5%/+0,5%-Punkte
<b>31.12.2022</b>			
Berlin	0,7/-0,7	2,2/-2,2	6,5/-6,4
Rhein-Main-Gebiet	0,6/-0,6	1,7/-1,7	4,1/-4,2
Dresden	0,9/-0,9	2,7/-2,7	6,4/-6,3
Rheinland	0,7/-0,7	2,0/-2,0	4,7/-4,8
Südliches Ruhrgebiet	1,0/-1,0	2,6/-2,6	6,2/-6,2
Hamburg	0,7/-0,7	2,1/-2,1	5,2/-5,3
Hannover	0,8/-0,8	2,4/-2,4	5,4/-5,4
Kiel	0,9/-0,9	2,5/-2,5	5,5/-5,5
München	0,4/-0,4	1,4/-1,4	3,9/-4,0
Stuttgart	0,6/-0,6	1,8/-1,8	4,1/-4,2
Nördliches Ruhrgebiet	1,2/-1,2	3,4/-3,4	6,6/-6,6
Leipzig	0,9/-0,9	3,0/-3,0	7,4/-7,2
Bremen	0,9/-0,9	2,6/-2,6	6,6/-6,4
Westfalen	0,9/-0,9	2,6/-2,6	5,7/-5,8
Freiburg	0,7/-0,6	2,2/-2,2	5,1/-5,1
Sonstige strategische Standorte	0,8/-0,8	2,5/-2,5	5,3/-5,3
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>0,7/-0,8</b>	<b>2,3/-2,3</b>	<b>5,7/-5,7</b>
Non-Strategic Standorte	0,8/-0,8	2,4/-2,4	4,7/-4,8
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>0,8/-0,8</b>	<b>2,3/-2,3</b>	<b>5,7/-5,7</b>
Vonovia Schweden*	0,7/-0,7	1,6/-1,7	4,7/-5,1
Vonovia Österreich*	n. a.	0,4/-0,4	0,4/-0,5

\* Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden nutzen und liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter.



Wertänderung in % bei geänderten Parametern

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

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

\* Die im Geschäftsbericht 2021 in einer eigenen Zeile ausgewiesenen Bestände von Deutsche Wohnen sind in dieser Darstellung in die entsprechenden Regionalmärkte überführt.

\*\* Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden nutzen und liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter.

### Vertragliche Verpflichtungen

Im Zusammenhang mit wichtigen Akquisitionen ging Vonovia vertragliche Verpflichtungen ein oder hat solche indirekt durch erworbene Gesellschaften übernommen, u. a. in Form von Sozialchartas, durch 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 2022 unterlagen rund 105.000 Wohneinheiten von

Vonovia einer oder mehreren vertraglichen Beschränkungen sowie anderen Verpflichtungen.

> **Verkaufsbeschränkungen:** Zum 31. Dezember 2022 unterlagen ca. 66.000 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 Auftraggeber des ursprünglichen Verkäufers vor einem Verkauf erfordern.

> **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

Wertänderung in % bei geänderten Parametern

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

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 82.000 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:**

Es unterliegen keine Wohnungen mehr einer Mindestinstandhaltungsverpflichtung. Rund 51.000 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 Zustimmungen zu sogenannten Luxusmodernisierungen) betreffen etwa 43.000 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. €	31.12.2021		31.12.2022	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Nicht konsolidierte verbundene Unternehmen	2,4	-	2,5	-
Übrige Beteiligungen	374,6	-	396,1	-
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	33,2	-	33,1	-
Wertpapiere	5,2	-	5,5	-
Sonstige Ausleihungen	511,8	563,1	121,2	716,2
Forderungen aus Finanzierungsleasing	23,7	-	21,1	2,6
Sonstige kurzfristige finanzielle Forderungen aus dem Finanzverkehr	-	499,6	-	-
Derivate	65,8	0,6	165,5	49,4
	<b>1.016,7</b>	<b>1.063,3</b>	<b>745,0</b>	<b>768,2</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 188,2 Mio. € (31.12.2021: 193,5 Mio. €) die Vesteda Residential Fund FGR, Amsterdam, und in Höhe von 95,7 Mio. € (31.12.2021: 109,7 Mio. €) die OPPCI JUNO, Paris.

Im Zusammenhang mit der Kooperation mit der Gropypus AG, Wien, ist im Berichtsjahr eine Beteiligung an der Gesellschaft in Höhe von 32,1 Mio. € zugegangen.

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

Der Rückgang der sonstigen langfristigen Ausleihungen resultiert im Wesentlichen aus der Pfandverwertung eines sogenannten Lombarddarlehens in Höhe von rund 250,0 Mio. € (siehe → **[D30] Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen**).

Darüber hinaus bestehen die sonstigen Ausleihungen im Wesentlichen aus Darlehensforderungen zu marktüblichen Konditionen gegenüber der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe in Höhe von nominal 801,9 Mio. € (31.12.2021: 806,5 Mio. €).

Für die Ausleihungen an die QUARTERBACK Immobilien Gruppe wurden die zu erwartenden Kreditverluste gemäß dem „general approach“ des IFRS 9 ermittelt. Die Ausleihungen beinhalten grundsätzlich eine Risikokonzentration. Da zum Stichtag im Vergleich zur Vorperiode ein signifikanter Anstieg des Kreditrisikos vorlag, wurden die Berechnungen auf Basis einer über die Gesamtlaufzeit erwarteten Ausfallwahrscheinlichkeit analog IFRS 7.35M durchgeführt, was zu

einem Expected Credit Loss von 20,1 Mio. € führte. Zum Stichtag neu abgeschlossene Ausleihungen sind von einem signifikanten Anstieg des Kreditrisikos ausgeschlossen und werden weiterhin mit einer 12 Monats Ausfallwahrscheinlichkeit berechnet.

Die Forderungen aus Finanzierungsleasing resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung von bestimmten Breitbandkabelnetzen. Zum Bilanzstichtag ergaben sich Forderungen in Höhe von 23,7 Mio. € (31.12.2021: 23,7 Mio. €) und ein Zinsertrag von 1,1 Mio. € (31.12.2021: 1,3 Mio. €). Die Fälligkeitsstruktur der Forderungen stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022
Nominaler Wert der ausstehenden Leasingzahlungen	28,2	28,2
davon fällig innerhalb eines Jahres	-	3,5
davon fällig zwischen ein und zwei Jahren	3,5	3,6
davon fällig zwischen zwei und drei Jahren	3,6	3,0
davon fällig zwischen drei und vier Jahren	3,0	3,0
davon fällig zwischen vier und fünf Jahren	3,0	3,0
davon fällig nach mehr als fünf Jahren	15,1	12,1
Zuzüglich nicht garantierter Restwerte	0,2	0,2
Abzüglich noch nicht realisierter Finanzerträge	-4,7	-4,7
<b>Barwert der ausstehenden Leasingzahlungen</b>	<b>23,7</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.

Unter den langfristigen Derivaten wurden sowohl die positiven Marktwerte aus den Fremdwährungsswaps in Höhe von 47,0 Mio. € (31.12.2021: 35,2 Mio. €) als auch positive Marktwerte in Höhe von 165,5 Mio. € (31.12.2021: 4,3 Mio. €) aus anderen Zinsderivaten ausgewiesen. Die im Vorjahr an dieser Stelle mit einem positiven Marktwert in Höhe von 26,3 Mio. € ausgewiesene Call-Option ist im Rahmen der Pfandverwertung der Aktien an der Adler Group S.A. untergegangen (siehe → [\[D30\] Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen](#)).

### 30 Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

Vonovia ist am Stichtag an 26 Gemeinschafts- und acht assoziierten Unternehmen beteiligt (31. Dezember 2021: 26 Gemeinschafts- und sieben assoziierte Unternehmen).

Die Veränderung resultiert aus der am 22. Februar 2022 im Wege der Pfandverwertung übergebenen Kontrolle über 20,5% der Aktien an der Adler Group S.A. auf Vonovia, die bisher von der Aggregate Holdings Invest S.A. gehalten wurden.

Die Aktien waren zur Besicherung eines Darlehens verpfändet worden, das Vonovia am 7. Oktober 2021 durch Ablösung eines Bankkredits der Aggregate Holdings Invest S.A. gewährt hatte.

Die Aktien der Adler-Gruppe wurden im Zeitpunkt der Pfandverwertung mit ihrem Marktwert von 251,4 Mio. € als Anteile an assoziierten Unternehmen nach der Equity-Methode ausgewiesen.

Da der Wert des hingegebenen Vermögens in Form der Call-Option in Höhe von 25,3 Mio. € und der sonstigen Ausleihung in Höhe 215,3 Mio. € unter dem Wert der erworbenen Anteile lag, führte dies nach Berücksichtigung von Kosten und Zinsen zu einem Unterschiedsbetrag in Höhe von 9,4 Mio. €, der ergebniswirksam als sonstiger betrieblicher Ertrag vereinnahmt wurde.

Aufgrund der derzeit noch nicht vorhandenen aktuellen Informationen konnten keine Anpassungen im Rahmen der Neubewertung der Vermögenswerte und Schulden erfolgen.

Zum 30. Juni 2022 erfolgte als Folge eines anlassbezogenen Werthaltigkeitstests die Wertberichtigung des Ansatzes der Anteile an der Adler-Gruppe in Höhe von 160,6 Mio. €. Als Triggering Event im Sinne des IAS 28 wurde die Entwicklung des Börsenkurses der Adler-Gruppe identifiziert.

Zum 31. Dezember erfolgte die Fortschreibung gemäß der Equity-Methode unter Berücksichtigung des anteiligen Gesamtergebnisses der Adler-Gruppe für die Periode 31. März 2022 bis 30. September 2022 in Höhe von -152,7 Mio. €. Unter Berücksichtigung des bestehenden Beteiligungsbuchwerts von 90,8 Mio. € erfolgte eine Fortschreibung nur in Höhe des Beteiligungsbuchwerts. Der Wertansatz der Beteiligung beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2022 0,0 Mio. €.

Die Wertminderung sowie die Ergebnisfortschreibung wurde in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen erfasst.

Vonovia hält darüber hinaus 40 % an der nicht börsennotierten QUARTERBACK Immobilien AG mit Geschäftssitz in Leipzig, die per 31. Dezember 2022 als assoziiertes Unternehmen klassifiziert wurde. Die QUARTERBACK Immobilien AG ist ein deutschlandweit agierender Projektentwickler mit Schwerpunkt im mitteldeutschen Raum. Durch die Beteiligung wird das Developmentgeschäft von Vonovia gestärkt.

Weiterhin ist Vonovia an 11 (31.12.2021: 11) nicht börsennotierten Finanzbeteiligungen der QUARTERBACK Immobilien AG mit Beteiligungsquoten zwischen jeweils 44 % bis 50 % (QUARTERBACK-Objektgesellschaften) beteiligt, die als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert wurden.

Die Fortschreibung der 40 %-igen Beteiligung an der nicht börsennotierten QUARTERBACK Immobilien AG sowie der elf nicht börsennotierten Finanzbeteiligungen der QBI, an denen Vonovia zwischen jeweils 44 % bis 50 % hält, wurde auf Basis der bis zum Aufstellungszeitpunkt verfügbaren Finanzinformation zum 31. Dezember 2022 vorgenommen.

Die finale Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden erfolgte zum 30. September 2022 und führte zu keinen wesentlichen Anpassungen.

in Mio. €	31.12.2021 QUARTER- BACK Immobilien AG (adjustiert)	31.12.2022 QUARTER- BACK Immobilien AG	31.12.2021 QUARTER- BACK- Objektgesell- schaften	31.12.2022 QUARTERBACK- Objektgesell- schaften
Langfristige Vermögenswerte	774,3	764,0	234,3	229,5
Kurzfristige Vermögenswerte				
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	112,7	104,9	15,7	21,1
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.133,6	1.510,3	567,9	589,3
Summe kurzfristige Vermögenswerte	1.246,3	1.615,2	583,6	610,4
Langfristige Schulden	769,9	841,6	111,9	86,6
Kurzfristige Schulden	908,7	1.186,2	462,2	510,3
Nicht beherrschende Anteile	40,9	42,5	11,9	12,0
<b>Nettovermögen (100 %)</b>	<b>301,1</b>	<b>308,9</b>	<b>231,9</b>	<b>231,0</b>
Anteil des Konzerns in %	40 %	40 %	44 % bis 50 %	44 % bis 50 %
Anteil des Konzerns am Reinvermögen	120,4	123,6	108,8	106,6
Konzernanpassungen	-1,6	-49,5	-4,6	-5,4
Geschäfts- oder Firmenwert	128,6		-	
<b>Buchwert der Unternehmensanteile</b>	<b>247,4</b>	<b>74,1</b>	<b>104,2</b>	<b>101,2</b>
Umsatzerlöse	205,9	311,1	60,3	59,0
Bestandsveränderungen	631,3	302,2	24,0	17,7
Zinserträge	4,3	20,6	9,1	8,4
Abschreibungen und Wertminderungen	-3,0	-4,3	-0,2	-0,2
Zinsaufwendungen	-48,3	-78,2	-17,1	-23,2
Ertragsteuern	-13,7	-18,1	-1,9	-0,6
<b>Gewinn aus den fortzuführenden Geschäftsbereichen (100 %) und Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr</b>	<b>16,5</b>	<b>7,8</b>	<b>7,2</b>	<b>-3,1</b>

Aus der at-equity-Fortschreibung der Beteiligungen an der QUARTERBACK-Gruppe ergibt sich per 31. Dezember 2022 ein negatives Ergebnis in Höhe von 8,5 Mio. € (4. Quartal 2021: 3,7 Mio. €).

Zum 30. Juni 2022 erfolgte als Folge eines anlassbezogenen Werthaltigkeitstests die Wertberichtigung des Ansatzes der QUARTERBACK Immobilien AG in Höhe von 120,8 Mio. €.

Als Triggering Event im Sinne des IAS 28 wurden gestiegene Kapitalkosten identifiziert. Aufgrund der finalen Kaufpreisallokation wurde die dort vorgenommene Neueinschätzung für den Werthaltigkeitstest zum 30. Juni 2022 genutzt.

Hieraus ergab sich eine angepasste Wertberichtigung in Höhe von 167,8 Mio. € rückwirkend zum 30. Juni 2022. Zum 31. Dezember 2022 wurde im Rahmen des anlassunabhängigen

ge Werthaltigkeitstest kein weiterer Wertberichtigungsbedarf identifiziert.

Die identifizierte Wertminderung wurde in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen erfasst.

Zusätzlich zu diesen Beteiligungen hält Vonovia Anteile an 21 (31. Dezember 2021: 21) weiteren Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden und derzeit von untergeordneter Bedeutung sind; notierte Marktpreise liegen nicht vor.

Zum 31. Dezember 2022 wurde im Rahmen des anlassunabhängigen Werthaltigkeitstests innerhalb der weiteren Beteiligungen für eine Beteiligung ein Wertberichtigungsbedarf von 2,3 Mio. € identifiziert.

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

### 31 Sonstige Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2021		31.12.2022	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Geleistete Anzahlungen für Immobilienprojekte	184,5	-	363,0	104,5
Ausgleichsanspruch für übertragene Pensionsverpflichtungen	3,5	-	2,6	-
Forderungen an Versicherungen	1,0	19,2	1,6	29,3
Übrige sonstige Vermögenswerte	10,6	201,7	13,0	203,7
	<b>199,6</b>	<b>220,9</b>	<b>380,2</b>	<b>337,5</b>

Die geleisteten Anzahlungen für Immobilienprojekte beinhalten laufende Projektentwicklungen durch Dritte (sogenannte Forward Deals), bei denen die Kaufpreiszahlung in Raten während der Projektentwicklungsphase erfolgt.

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

In den Forderungen an Versicherungen sind die Überhänge des Planvermögens über die entsprechenden Pensionsverpflichtungen in Höhe von 1,6 Mio. € (31.12.2021: 1,0 Mio. €) erfasst.

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022
Buchwert der Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	73,7	64,8
Anteil des Konzerns am Ergebnis der nicht wesentlichen at-equity-einbezogenen Gesellschaften	10 % bis 50 %	10 % bis 50 %
<b>Anteiliges Gesamtergebnis</b>	<b>12,0</b>	<b>-6,6</b>

Für diese Unternehmen erfolgte, sofern entsprechende Finanzinformationen vorlagen, eine Fortschreibung der Anteile.

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

### 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 2022 resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg von Erstattungsansprüchen auf Steuervorauszahlungen und anzurechnende Kapitalertragsteuern bei einigen inländischen Tochtergesellschaften.

### 33 Vorräte

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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



Die Vorräte umfassen in Höhe von 113,9 Mio. € (31.12.2021: - Mio. €) unfertige Leistungen in Zusammenhang mit Betriebskostenabrechnungen in 2023. Darüber hinaus beinhalten die Vorräte 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	entspricht dem maximalen Ausfallrisiko*
Forderungen aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien	1,4	-1,3	33,1	10,2	2,5	0,8	0,5	-	47,2
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	-	-	18,2	0,1	4,8	3,8	0,3	0,3	27,5
Vertragsvermögenswerte	-	-	165,7	2,1	1,4	-	-	-	169,2
Forderungen aus Vermietung	102,1	-57,2	-	-	-	-	-	-	44,9
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9,5	-2,8	31,6	2,2	0,1	0,1	0,7	-	41,4
<b>Stand 31. Dezember 2022</b>	<b>113,0</b>	<b>-61,3</b>	<b>248,6</b>	<b>14,6</b>	<b>8,8</b>	<b>4,7</b>	<b>1,5</b>	<b>0,3</b>	<b>330,2</b>
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 Immobilienvorräten	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 anderen Lieferungen und Leistungen	9,3	-3,1	23,2	2,9	0,4	-	-	-	32,7
<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>

\* 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 Finanzierungs Komponente 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. €

Stand der Wertberichtigung am 1. Januar 2022	
Zuführung	28,1
Zugang Konsolidierungskreis	0,0
Inanspruchnahme	-24,7
Auflösung	-2,3
Stand der Wertberichtigung am 31. Dezember 2022	
	61,3

Stand der Wertberichtigung am 1. Januar 2021	
Zuführung	24,1
Zugang Konsolidierungskreis	19,5
Inanspruchnahme	-37,7
Auflösung	-0,9
Stand der Wertberichtigung am 31. Dezember 2021	
	60,2

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 7,5 Mio. € (31.12.2021: 12,7 Mio. €) gebildet, bei Vorliegen von Zahlungsschwierigkeiten in Höhe von 40 % bis 95 % mit einem Gesamtbetrag von 18,2 Mio. € (31.12.2021: 14,5 Mio. €). Für ehemalige Mieter beträgt die Risikovorsorge 95 % der Forderungen mit einem Gesamtbetrag von 31,5 Mio. € (31.12.2021: 26,2 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. €	2021	2022
Aufwendungen für die Ausbuchung von Forderungen	5,4	8,9
Erträge aus dem Eingang ausgebuchter Forderungen	2,9	6,4

### 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 1.101,8 Mio. € (31.12.2021: 1.134,0 Mio. €) sowie kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens von 200,6 Mio. € (31.12.2021: 298,8 Mio. €).

In Höhe von 104,1 Mio. € (31.12.2021: 117,6 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 Geschäftsverlaufs 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 2.156,3 Mio. € (31.12.2021: 671,2 Mio. €) betreffen im Wesentlichen Entwicklungsprojekte. Dabei handelt es sich um Projekte zum Bau von zur Veräußerung vorgesehenen Wohneinheiten, die aktuell im Bau befindlich sind oder bereits fertiggestellt sind, jedoch noch nicht verkauft sind. Der Anstieg zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus Umbuchungen von den Investment Properties in die Vorratsimmobilien aufgrund der Umwandlung von Development-to-hold-Projekte in Development-to-sell-Projekte.

### 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.

Für die im Vorjahr an kommunale Berliner Wohnungsgesellschaften veräußerten Wohn- und Gewerbeeinheiten erfolgten im Jahr 2022 sämtliche Besitzübergänge. Dies führte zu einem Rückgang der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte um insgesamt 2,4 Mrd. €.

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte beinhalten in Höhe von 70,8 Mio. € nunmehr ausschließlich Immobilien, für die zum Bilanzstichtag im Rahmen des gewöhnlichen Vertriebsgeschehens bereits notarielle Kaufverträge geschlossen wurden. Zum 31. Dezember 2021 lag der Wert bei 302,6 Mio. €.

## 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 2022	776.597.389,00
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 25. Mai 2022 (Aktividende)	19.252.608,00
<b>Stand zum 31. Dezember 2022</b>	<b>795.849.997,00</b>

#### Entwicklung der Kapitalrücklage

in €

Stand zum 1. Januar 2022	15.458.430.362,98
Agio aus Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 25. Mai 2022 (Aktividende)	597.562.447,10
Transaktionskosten aus der Ausgabe neuer Aktien (nach latenten Steuern)	-732.067,06
Entnahme aus der Kapitalrücklage	-10.903.833.217,46
Sonstige ergebnisneutrale Veränderungen	116.850,56
<b>Stand zum 31. Dezember 2022</b>	<b>5.151.544.376,12</b>

#### Dividende

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 29. April 2022 wurde für das Geschäftsjahr 2021 eine Dividende in Höhe von 1,66 € pro Aktie beschlossen, in Summe 1.289,2 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 47,85 % der dividendenberechtigten Aktien für die Aktividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 19.252.608 neue Aktien aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft nach § 5b der Satzung der Gesellschaft („Genehmigtes Kapital 2021“) zum Bezugspreis von 32,038 € mit einem Gesamtbetrag von 616.815.055,10 € ausgegeben. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 672.336.610,64 €.

#### Genehmigtes Kapital

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 29. April 2022 wurde beschlossen, das genehmigte Kapital 2021 aufzuheben und ein neues genehmigtes Kapital 2022 in Höhe von 233.000.000,00 € zu schaffen, wonach gem. Artikel 5 der Satzung der Vorstand bis 2027 ermächtigt ist, das Eigenkapital einmalig oder mehrmalig durch Ausgabe von bis zu 233.000.000 neuen Aktien zu erhöhen („genehmigtes Kapital 2022“).

#### Bedingtes Kapital

Zur Bedienung der aufgrund der von der Hauptversammlung vom 16. April 2021 gefassten Ermächtigung zur Begebung von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen wurde ein bedingtes Kapital „Bedingtes Kapital 2021“ geschaffen. Danach ist das Grundkapital durch Beschluss dieser Hauptversammlung um bis zu 282.943.649,00 € durch Ausgabe von 282.943.649 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber, sprich Gläubiger, von den im Kapitalerhebungsbeschluss zum bedingten Kapital 2021 dargestellten Schultiteln die Wandlung in Aktien verlangen dürfen und bedient werden anstelle von Zahlung.

#### Gewinnrücklagen

Zum 31. Dezember 2022 werden Gewinnrücklagen in Höhe von 25.605,1 Mio. € (31.12.2021: 16.535,5 Mio. €) ausgewiesen. Diese beinhalten mit 22,7 Mio. € (31.12.2021: -138,1 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 -359,8 Mio. € (2021: 0,7 Mio. €) resultieren im Wesentlichen aus dem Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung aufgrund der Kursveränderung der schwedischen Krone gegenüber dem Euro.

### Nicht beherrschende Anteile

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

Die nicht beherrschenden Anteile sanken im Geschäftsjahr 2022 um 135,1 Mio. € von 3.242,4 Mio. € zum 1. Januar 2022 auf 3.107,3 Mio. € zum 31. Dezember 2022. Dieser Rückgang beruht im Wesentlichen auf dem auf die nicht beherrschenden Anteile entfallenden Periodenergebnis, auf neutralen Abgängen aus weiteren Ankäufen von Anteilen an Tochterunternehmen sowie dem Verkauf von Tochterunternehmen mit nicht beherrschenden Anteilen in der Stadt Berlin.

Für die Deutsche Wohnen-Gruppe mit Sitz in Berlin als wesentliches Tochterunternehmen mit nicht beherrschenden Anteilen ergeben sich folgende zusammengefasste Teilkonzernfinanzinformationen, die auf Basis der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Vonovia erstellt wurden.

in Mio. €	31.12.2021 Deutsche Wohnen- Gruppe	31.12.2022 Deutsche Wohnen- Gruppe
Umsatz*	402,3	1.564,5
Jahresergebnis*	262,9	-424,8
davon nicht beherrschende Anteilseigner*	38,3	-59,2
Sonstiges Ergebnis*	47,1	21,5
davon nicht beherrschende Anteilseigner*	0,2	2,3
Langfristige Vermögenswerte	29.939,3	28.041,9
Kurzfristige Vermögenswerte	3.448,8	2.504,4
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	674,7	184,3
Langfristige Schulden	15.914,3	14.584,5
Kurzfristige Schulden	1.015,7	836,9
<b>Nettovermögen</b>	<b>16.458,1</b>	<b>15.124,9</b>
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	607,3	144,1
Cashflow aus der Investitions- tätigkeit	-688,5	227,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	174,6	-864,3
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	93,4	-492,4
Dividende	1,03	0,04

\* 2021 für den Zeitraum 30.09. bis 31.12.2021.

### 39 Rückstellungen

in Mio. €	31.12.2021		31.12.2022	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	684,5	-	512,5	-
Steuerrückstellungen (laufende Ertragsteuern ohne latente Steuern)	-	233,2	-	290,9
<b>Übrige Rückstellungen</b>				
Umweltschutzmaßnahmen	19,8	16,8	25,0	-
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	39,0	84,4	24,2	85,1
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	-	267,2	-	-
Sonstige übrige Rückstellungen	123,0	125,6	94,0	173,7
<b>Summe übrige Rückstellungen</b>	<b>181,8</b>	<b>494,0</b>	<b>143,2</b>	<b>258,8</b>
<b>Summe Rückstellungen</b>	<b>866,3</b>	<b>727,2</b>	<b>655,7</b>	<b>549,7</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 7.657 (31.12.2021: 6.545) anspruchsberechtigte Personen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen durch die erstmalige Berücksichtigung der Beteiligten an dem in 2021 neu vereinbarten Entgeltumwandlungsmodell in der Pensionsbewertung.

Das neue Entgeltumwandlungsmodell „BAV 2021“ gilt einheitlich für alle definierten Mitarbeitergruppen des Vonovia Konzerns in Deutschland (aktuell teilnehmende Personen: 1.293). Hierbei werden zusätzlich zur Entgeltumwandlung die Arbeitgeberzuschüsse (sog. Matchingbeiträge) in die neue BAV eingebracht. Der jeweilige Matchingbeitrag entspricht der Höhe des jeweiligen Entgeltumwandlungsbeitrags und ist höchstbegrenzt auf 1% des jeweiligen monatlichen Bruttogrundgehalts des Mitarbeitenden.

Aktive Führungskräfte in den Gesellschaften von Vonovia haben die Möglichkeit der Teilnahme am Modell „Versorgungsbezüge anstelle von Barbezügen“ (anspruchsberechtigte Personen: 306 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.



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	347	643	367
	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	1.104	342	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 %	31.12.2021	31.12.2022
Rechnungszins	1,10	3,73
Rententrend	1,75	2,19
Gehaltstrend	2,50	3,00

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. €	2021	2022
<b>DBO zum 1. Januar</b>	<b>648,1</b>	<b>711,8</b>
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	110,4	-
Zinsaufwand	4,6	7,7
Laufender Dienstzeitaufwand	14,6	16,0
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus:		
Änderungen der biometrischen Annahmen	4,8	31,3
Änderungen der finanziellen Annahmen	-41,1	-196,9
Übertrag	-	0,1
Gezahlte Leistungen	-29,6	-30,2
<b>DBO zum 31. Dezember</b>	<b>711,8</b>	<b>539,8</b>

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

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022
Aktive Mitarbeiter	157,3	97,9
Unverfallbar Ausgeschiedene	141,2	85,5
Rentner	413,3	356,4
<b>DBO zum 31. Dezember</b>	<b>711,8</b>	<b>539,8</b>

Das Planvermögen besteht aus Rückdeckungsversicherungen und aus langfristigen, über Treuhänder verwalteten Beiträgen von Vonovia im Rahmen des im Geschäftsjahr 2021 geschlossenen Entgeltumwandlungsmodells. Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2021	2022
<b>Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1. Januar</b>	<b>21,2</b>	<b>28,3</b>
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	7,7	-
Mit dem Rechnungszins kalkulierter Ertrag	0,1	0,2
Versicherungsmathematische Gewinne aus:		
Änderungen der biometrischen Annahmen	-	-
Änderungen der finanziellen Annahmen	0,7	0,2
Gezahlte Leistungen	-1,4	-1,6
Beiträge des Arbeitgebers	-	1,6
<b>Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31. Dezember</b>	<b>28,3</b>	<b>28,7</b>

Die tatsächlichen Erträge aus Planvermögen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 0,4 Mio. € (2021: 0,8 Mio. €).

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

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022
Barwert der fondsfinanzierten Verpflichtungen	36,2	33,5
Barwert der nicht fondsfinanzierten Verpflichtungen	675,6	506,3
<b>Barwert der gesamten leistungsorientierten Verpflichtungen</b>	<b>711,8</b>	<b>539,8</b>
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-28,3	-28,7
<b>In der Bilanz erfasste Nettoverbindlichkeit</b>	<b>683,5</b>	<b>511,1</b>
Zu aktivierender Vermögenswert	1,0	1,4
<b>In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen</b>	<b>684,5</b>	<b>512,5</b>

Im Jahr 2022 wurden versicherungsmathematische Gewinne in Höhe von 165,8 Mio. € (ohne Berücksichtigung latenter Steuern) im sonstigen Ergebnis erfasst (2021: 37,0 Mio. €).

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtung beträgt 12,5 Jahre (31.12.2021: 15,5 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
2023	33,4
2024	32,7
2025	32,6
2026	32,8
2027	32,3
2028-2032	160,2

### Sensitivitätsanalysen

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

in Mio. €		31.12.2021	31.12.2022
Rechnungszins	Anstieg um 0,5 %	660,4	507,7
	Rückgang um 0,5 %	769,6	575,1
Rententrend	Anstieg um 0,25 %	726,5	549,7
	Rückgang um 0,25 %	696,9	529,0

Eine Verlängerung der Lebenserwartung um 4,8 % hätte zum 31. Dezember 2022 zu einem Anstieg der DBO von 17,8 Mio. € (31.12.2021: 27,9 Mio. €) geführt. Dieser prozentuale Anstieg entspricht der Verlängerung der Lebenserwartung um ein Jahr für einen zum Stichtag 65-jährigen Mann.

Wenn mehrere Annahmen gleichzeitig geändert werden, muss die kumulative Wirkung nicht die gleiche sein wie bei einer Änderung nur einer der Annahmen.

Die Pensionsrückstellungen enthalten in Höhe von 2,6 Mio. € (31.12.2021: 3,5 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 Insolvenzsicherung der Erfüllungsrückstände aus Altersteilzeit werden mit den in den Rückstellungen für Altersteilzeit enthaltenen Beträgen für Erfüllungsrückstände verrechnet.

**Eventualschulden** sind auf vergangenen Ereignissen beruhende mögliche Verpflichtungen gegenüber Dritten, deren Existenz durch das Eintreten oder Nichteintreten zukünftiger unsicherer Ereignisse erst noch bestätigt wird, bzw. auf vergangenen Ereignissen beruhende gegenwärtige Verpflichtungen, bei denen ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich ist oder deren Höhe nicht ausreichend verlässlich geschätzt werden kann. Eventualschulden werden gemäß IAS 37 grundsätzlich nicht angesetzt.

## Entwicklung der übrigen Rückstellungen Geschäftsjahr

in Mio. €	Stand 01.01.2022	Ände- rungen des Konsolidie- rungskrei- ses	Zu- führungen	Auf- lösungen	Saldierung Plan Assets	Zinsanteil	Wertverän- derung aus Währungs- umrech- nung	Umbu- chung	Inan- spruch- nahme	Stand 31.12.2022
<b>Übrige Rückstellungen</b>										
Umweltschutz- maßnahmen	36,6	-	-	-0,5	-	-2,2	-	-7,3	-1,6	25,0
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	123,4	-	70,0	-5,0	-0,2	-	-0,7	-0,9	-77,3	109,3
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	267,2	-	-	-	-	-	-	-267,2	-	-
Sonstige übrige Rückstellungen	248,6	-	58,8	-22,1	-	1,6	-0,1	21,3	-40,4	267,7
	<b>675,8</b>	<b>-</b>	<b>128,8</b>	<b>-27,6</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,8</b>	<b>-254,1</b>	<b>-119,3</b>	<b>402,0</b>

## Entwicklung der übrigen Rückstellungen Vorjahr

in Mio. €	Stand 01.01.2021	Ände- rungen des Konsolidie- rungskrei- ses	Zu- führungen	Auf- lösungen	Saldierung Plan Assets	Zinsanteil	Wertverän- derung aus Währungs- umrech- nung	Umbu- chung	Inan- spruch- nahme	Stand 31.12.2021
<b>Übrige Rückstellungen</b>										
Umweltschutz- maßnahmen	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>-</b>	<b>5,7</b>	<b>-0,3</b>	<b>-</b>	<b>-252,1</b>	<b>675,8</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 9,3 Mio. € (31.12.2021: 22,6 Mio. €) (siehe → [F48] **Anteilsbasierte Vergütung**).

Die sonstigen übrigen Rückstellungen enthalten als wesentliche einzelne Kostenpositionen Kosten für Rechtsstreitigkeiten in Höhe von 39,4 Mio. € (31.12.2021: 34,2 Mio. €), Prozesskosten in Höhe von 20,0 Mio. € (31.12.2021: 31,4 Mio. €), Kosten aus Betriebsprüfungen in Höhe von 7,3 Mio. € (31.12.2021: 8,2 Mio. €) sowie Rückstellungen für andere vertraglich vereinbarte Garantien 3,9 Mio. € (31.12.2021: 4,2 Mio. €).

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

#### 40 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in Mio. €	31.12.2021		31.12.2022	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Verbindlichkeiten</b>				
noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	-	-	-	242,8
aus Vermietung	-	133,7	-	127,7
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	5,4	310,7	5,2	192,8
	<b>5,4</b>	<b>444,4</b>	<b>5,2</b>	<b>563,3</b>

Im Vergleich zum Vorjahr werden die noch nicht abgerechneten Lieferungen und Leistungen anstatt in den Rückstel-

lungen in den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gezeigt.

#### 41 Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2021		31.12.2022	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
gegenüber Kreditinstituten	16.997,3	4.266,1	17.086,4	1.021,4
gegenüber anderen Kreditgebern	23.174,6	2.418,3	24.183,3	2.558,4
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	172,7	-	210,2
	<b>40.171,9</b>	<b>6.857,1</b>	<b>41.269,7</b>	<b>3.790,0</b>

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Vonovia erfasst **originäre finanzielle Verbindlichkeiten**, die im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten sowie gegenüber den anderen Kapitalgebern beinhalten, am Handelstag zu ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten (dies entspricht in der Regel den Anschaffungskosten). Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode. Eine Ausbuchung wird vorgenommen, wenn die im Vertrag genannten Verpflichtungen beglichen oder aufgehoben sind oder die Verbindlichkeit ausgelaufen ist.

Un- bzw. niedrigverzinsliche Verbindlichkeiten, für deren Gewährung die Kreditgeber Belegungsrechte für Wohnungen zu vergünstigten Konditionen erhalten, werden mit dem Barwert angesetzt.

Die Darstellung der Zinsabgrenzung erfolgt als kurzfristig, um die Zahlungswirksamkeit der Zinszahlungen transparent darzustellen. Grundsätzlich sind die Zinsabgrenzungen Teil der originären Finanzverbindlichkeit. Von den Zinsabgrenzungen aus originären Finanzverbindlichkeiten entfallen 173,8 Mio. € (31.12.2021: 166,2 Mio. €) auf Unternehmensanleihen, die unter den originären finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ausgewiesen werden.

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

in Mio. €	Stand 01.01.2022	Erstkon- solidierung	Neuauf- nahme	Planmäßi- ge Tilgungen	Außer- planmäßige Tilgungen	Anpassun- gen auf- grund Effektiv- zins- methode	Sonstige Anpassun- gen	Wechsel- kurs- differen- zen	Stand 31.12.2022
Unternehmensanleihe (US-Dollar)	219,3					13,9			233,2
Unternehmensanleihe (SEK)			121,2			-8,4			112,8
Unternehmensanleihe (EMTN)	24.110,3			-1.600,0	-1.511,8	28,8	-32,9		20.994,4
Unternehmensanleihe (EMTN Green Bond)	596,6		1.600,0			-16,8			2.179,8
Unternehmensanleihe (EMTN Social Bond)			2.400,0			-20,0			2.380,0
Schuldscheindarlehen	230,0		1.010,0			-0,1			1.239,9
Brückenfinanzierung	3.481,6			-3.490,0		8,4			-
Commercial Paper			500,0	-500,0					-
Hypothekendarlehen	8.126,7		1.132,0*	-514,3	-188,5	-38,2	-0,7	-106,6	8.410,4
Zinsabgrenzungen	139,6						37,2		176,8
Deutsche Wohnen									
sonstige Finanzierungen***	10.091,8		40,0	-302,3**	-437,1	-82,1	-11,3		9.299,0
Zinsabgrenzungen	33,1						0,3		33,4
	<b>47.029,0</b>	<b>-</b>	<b>6.803,2</b>	<b>-6.406,6</b>	<b>-2.137,4</b>	<b>-114,5</b>	<b>-7,4</b>	<b>-106,6</b>	<b>45.059,7</b>

\* In den Neuaufnahmen sind 0,5 Mio. € kapitalisierte Zinsen enthalten, die nicht cashwirksam sind.

\*\* In den planmäßigen Tilgungen sind 3,9 Mio. € nicht geleisteter Kapitaldienst enthalten, der nicht cashwirksam ist.

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

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

in Mio. €	Stand 01.01.2021	Erstkon- solidierung	Neuauf- nahme	Planmäßi- ge Tilgungen	Außer- planmäßige Tilgungen	Anpassun- gen auf- grund Effektiv- zins- methode	Sonstige Anpassun- gen	Wechsel- kurs- differen- zen	Stand 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 (EMTN 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	523,2**	-469,0***	-287,3	-24,2	-123,7	-35,8	8.126,7
Zinsabgrenzungen	115,1						24,5		139,6
Deutsche Wohnen									
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>23.947,4</b>	<b>-10.494,4</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.

\*\* In den Neuaufnahmen sind 2,1 Mio. € kapitalisierte Zinsen enthalten, die nicht cashwirksam sind.

\*\*\* In den Tilgungen sind 11,4 Mio. € Tilgungszuschüsse bzw. Tilgungserlasse enthalten, die nicht cashwirksam sind.

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

Die 2013 begebene US-Dollar-Unternehmensanleihe wird nach den anzuwendenden IFRS-Regelungen zum Stichtagskurs umgerechnet. Unter Berücksichtigung des durch das abgeschlossene Zinnsicherungsgeschäft festgeschriebenen Sicherungskurses läge diese Finanzverbindlichkeit um 50,0 Mio. € (31.12.2021: 36,1 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 31.12.2022	Laufzeit	Durchschnittszinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2023	2024	2025	2026	2027	ab 2028
Unternehmensanleihe (US-Dollar)*	185,0	2023	4,58 %	185,0					
Unternehmensanleihe (SEK)*	48,5	2024	1,02 %		48,5				
Unternehmensanleihe (SEK)*	72,7	2027	1,47 %					72,7	
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2025	1,50 %			500,0			
Unternehmensanleihe (EMTN)*	876,8	2023	2,25 %	876,8					
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2026	1,50 %				500,0		
Unternehmensanleihe (EMTN)*	890,4	2024	1,25 %		890,4				
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2027	1,75 %					500,0	
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2025	1,13 %			500,0			
Unternehmensanleihe (EMTN)*	373,2	2024	0,75 %		373,2				
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2028	1,50 %						500,0
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)*	391,6	2023	0,88 %	391,6					
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)*	403,4	2023	0,13 %	403,4					
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2027	0,63 %					500,0	
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	2039	1,63 %						500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	389,7	2024	1,63 %		389,7				
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 (EMTN)*	278,3	2024	0,00 %		278,3				
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)*	351,9	2023	0,00 %	351,9					
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- verpflich- tung 31.12.2022	Laufzeit	Durch- schnitts- zinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2023	2024	2025	2026	2027	ab 2028
Unternehmensanleihe (EMTN Green Bond)*	600,0	2031	0,63 %						600,0
Unternehmensanleihe (EMTN Green Bond)*	850,0	2032	2,38 %						850,0
Unternehmensanleihe (EMTN Green Bond)*	750,0	2030	5,00 %						750,0
Unternehmensanleihe (EMTN Social Bond)*	850,0	2026	1,38 %				850,0		
Unternehmensanleihe (EMTN Social Bond)*	800,0	2028	1,88 %						800,0
Unternehmensanleihe (EMTN Social Bond)*	750,0	2027	4,75 %					750,0	
Schuldscheindarlehen*	1.240,0	2029	2,07 %	120,0			50,0	309,0	761,0
Hypothekendarlehen**	8.464,2	2034	1,57 %	784,7	1.001,8	830,9	494,3	787,5	4.565,0
Deutsche Wohnen sonstige Finanzierungen***	8.993,5	2029	1,63 %	466,8	201,1	1.518,2	888,3	882,5	5.036,6
	<b>44.759,2</b>			<b>3.580,2</b>	<b>3.183,0</b>	<b>5.099,1</b>	<b>4.232,6</b>	<b>4.801,7</b>	<b>23.862,6</b>

\* Vonovia ist im Rahmen dieser Finanzierung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet und hat diese auch erfüllt.

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

\*\*\* Diese beinhalten Hypothekendarlehen, Unternehmensanleihen, Namensschuldverschreibungen und Inhaberschuldverschreibungen. Deutsche Wohnen ist für einen Teil der Finanzierungen zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet und hat diese auch erfüllt.

Im Vorjahr stellten sich die Fälligkeiten und Durchschnitts-  
zinssätze der Nominalverpflichtungen wie folgt dar:

in Mio. €	Nominal- verpflich- tung 31.12.2021	Laufzeit	Durch- schnitts- zinssatz	Die Tilgung der 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				

in Mio. €	Nominal- verpflich- tung 31.12.2021	Laufzeit	Durch- schnitts- zinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2022	2023	2024	2025	2026	ab 2027
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
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									
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. Deutsche Wohnen ist für einen Teil der Finanzierungen zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet und hat diese auch erfüllt.

Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen.

Die Nominalverpflichtungen sind in Höhe von 12.287,4 Mio. € (31.12.2021: 13.060,3 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 1,48 % verzinst. Die Finanzverbindlichkeiten beinhalten insgesamt kein wesentliches kurzfristiges Zinsänderungsrisiko, da es sich entweder um Finanzierungen mit langfristiger Zinsbindung handelt oder um variabel verzinsliche Verbindlichkeiten, die mittels geeigneter derivativer Finanzinstrumente abgesichert sind (siehe → [G54] Finanzrisikomanagement).

### **Rückzahlung von Anleihen aus der EMTN-Daueremission (European Medium Term Notes Program)**

Im Januar 2022 erfolgte die planmäßige Rückzahlung einer im Jahr 2017 begebenen Anleihe in Höhe von 500,0 Mio. €.

Im Mai 2022 erfolgte die vorzeitige Rückzahlung einer im Juli 2022 fällig werdenden Anleihe über 500,0 Mio. € aus dem Jahr 2014.

Im Juni 2022 wurde eine Anleihe aus dem Jahr 2016 über 500,0 Mio. € planmäßig zurückgezahlt.

Im November 2022 hat Vonovia ein Tender Offer zum Rückkauf von Anleihen, die in 2023 und 2024 fällig werden, veröffentlicht. In diesem Rahmen wurden 1.044,7 Mio. € von 8 verschiedenen Anleihen vorzeitig zurückgekauft.

Im Dezember 2022 hat Vonovia eine variabel verzinsten Anleihe aus 2018 über 600,0 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

### **Rückzahlung von Anleihen und Inhaberschuldverschreibungen von Deutsche Wohnen**

Deutsche Wohnen hat im Januar 2022 Unternehmensanleihen in Höhe von 150,0 Mio. € sowie eine Inhaberschuldverschreibung über 100,0 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

Darüber hinaus wurde im Februar 2022 eine Unternehmensanleihe in Höhe von 76,3 Mio. € außerplanmäßig getilgt.

### **Rückzahlung von besicherten Finanzierungen von Deutsche Wohnen**

Deutsche Wohnen hat im Dezember 2022 besicherte Finanzierungen in Höhe von 284,2 Mio. € anteilig und vorzeitig zurückgeführt.

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

Am 21. März 2022 hat die Vonovia SE zwei Social Bonds über insgesamt 1.650,0 Mio. € mit Laufzeiten von 3,85 und 6,25 Jahren sowie einen Green Bond über 850,0 Mio. € mit einer Laufzeit von 10 Jahren platziert. Die Anleihen mit einem Gesamtvolumen von 2.500,0 Mio. € werden mit 1,375 %, 1,875 % sowie 2,375 % verzinst.

Am 30. März 2022 hat Vonovia zwei SEK-Bonds über insgesamt 1.250,0 Mio. SEK mit Laufzeiten von 2 und 5 Jahren ausgegeben, die am 8. April 2022 zur Auszahlung kamen und variabel verzinst sind.

Am 10. November 2022 hat die Vonovia SE zwei Anleihen im sozialen und im grünen Format über insgesamt 1.500,0 Mio. € mit Laufzeiten von 4,5 und 8 Jahren begeben. Die Anleihen sind mit 4,75 % bzw. 5,00 % verzinst.

### **Schuldscheindarlehen**

Die Vonovia SE hat am 16. Februar 2022 Schuldscheindarlehen in Höhe von 1.010,0 Mio. € mit Laufzeiten von 5 bis 30 Jahren und einer durchschnittlichen Verzinsung von 1,13 % herausgegeben.

### **Commercial Paper**

Am 18. Januar 2022 hat die Vonovia SE ein Commercial Paper in Höhe von 500,0 Mio. € aufgenommen, das mit einer Laufzeit von 3 Monaten ausgestaltet ist. Dieses wurde am 21. April 2022 vollständig zurückgeführt.

### **Besicherte Finanzierungen**

Am 25. Februar 2022 hat Vonovia eine besicherte Finanzierung über 175,0 Mio. € mit 10-jähriger Laufzeit mit der Landesbank Baden-Württemberg abgeschlossen.

Vonovia hat am 1. April 2022 eine besicherte Finanzierung über 175,0 Mio. € mit der Berlin Hyp bei 10-jähriger Laufzeit abgeschlossen.

Am 12. April 2022 hat Vonovia eine besicherte Finanzierung über 150,0 Mio. € mit 10-jähriger Laufzeit mit der Bayern LB abgeschlossen.

### **Unbesicherte Finanzierungen**

Am 25. Februar 2022 hat die CaixaBank S.A. der Vonovia SE einen unbesicherten Kredit über 142,0 Mio. € mit 5-jähriger Laufzeit zur Verfügung gestellt.

Die Vonovia SE hat am 25. Februar 2022 einen unbesicherten Kredit über 250,0 Mio. € mit 7-jähriger Laufzeit mit der DZ Bank AG abgeschlossen.

### **Brückenfinanzierung**

Zum 1. März 2022 wurde die im Rahmen der Akquisition von Deutsche Wohnen aufgenommene Brückenfinanzierung, welche noch mit 3.490,0 Mio. € valutierte, vollständig zurückgeführt.

### **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. Zum 18. November 2022 ist die Citibank ausgeschieden und die Mizuho Bank ist in den Vertrag eingetreten. Diese Linie wurde bis zum 31. Dezember 2022 nicht in Anspruch genommen.

### **Förderkredit**

Die Europäische Investitionsbank hat Vonovia am 10. November 2022 einen unbesicherten Kredit in Höhe von bis zu 600,0 Mio. € zur Verfügung gestellt.

## 42 Derivate und Andienungsrechte

in Mio. €	31.12.2021		31.12.2022	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Derivate und Andienungsrechte</b>				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen		264,0		270,9
Cashflow Hedges	12,3			
Freistehende Derivate	53,9			
Zinsabgrenzungen Derivate		2,0		1,3
	<b>66,2</b>	<b>266,0</b>		<b>272,2</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 Sicherungsinstrumente** 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.

## Entwicklung der Nutzungsrechte

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022
Nutzungsrechte		
Erbbaurechte	1.685,3	2.016,8
Zwischenmietverträge	3,8	3,0
<b>Nutzungsrechte in den Investment Properties</b>	<b>1.689,1</b>	<b>2.019,8</b>
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	27,4	30,9
Anmietungsverträge	45,1	41,7
Wärmelieferverträge	56,8	91,8
KFZ-Leasing	4,8	4,7
Gestattungsverträge	0,5	0,5
IT-Leasing	2,1	1,5
Messtechnik	38,2	22,6
<b>Nutzungsrechte in den Sachanlagen</b>	<b>174,9</b>	<b>193,7</b>
	<b>1.864,0</b>	<b>2.213,5</b>

Die Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen belaufen sich zum 31. Dezember 2022 auf 2.213,5 Mio. € (2021: 1.864,0 Mio. €).

Der Großteil der bilanzierten Nutzungsrechte in Höhe von 2.019,8 Mio. € wird innerhalb der Bilanzposition **Investment Properties** ausgewiesen und resultiert neben Zwischenmietverträgen (Wohn- und Gewerbeimmobilien) sowie Verträgen über die An- und Weitervermietung von Pflegeimmobilien (3,0 Mio. €) vor allem aus Erbbaurechtsverträgen (2.016,8 Mio. €). Die übrigen Nutzungsrechte in Höhe von 193,7 Mio. € werden innerhalb der **Sachanlagen** ausgewiesen und umfassen im Wesentlichen Nutzungsrechte aus Wärmelieferverträgen (91,8 Mio. €), aus geschlossenen Anmietungsverträgen (41,7 Mio. €), aus der Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien (30,9 Mio. €), aus Verträgen im Zusammenhang mit angemieteter Messtechnik (22,6 Mio. €) sowie aus KFZ-Leasingverträgen (4,7 Mio. €).

## Entwicklung der Leasingverbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2021			31.12.2022		
	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>						
Erbaurechte (IAS 40)	11,5	40,3	446,1	12,2	39,5	430,6
Zwischenmietverträge	1,4	2,6	0,0	1,4	1,7	-
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	0,1	0,5	27,4	0,1	0,6	31,3
Anmietungsverträge	10,4	23,1	11,8	10,3	21,3	10,7
Wärmelieferverträge	11,8	32,1	14,1	11,4	40,1	41,8
KFZ-Leasing	2,2	2,6	-	2,2	2,5	-
Gestattungsverträge	0,0	0,0	0,5	-	-	0,5
IT-Leasing	1,2	1,0	-	0,7	0,8	-
Messtechnik	5,6	19,9	12,8	3,2	12,4	7,2
	<b>44,2</b>	<b>122,1</b>	<b>512,8</b>	<b>41,5</b>	<b>118,9</b>	<b>522,1</b>

Insgesamt belaufen sich die Leasingverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2022 auf 682,5 Mio. € (2021: 679,1 Mio. €).

Der Anstieg der Leasingverbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahr um 3,4 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus verlängerten Wärmelieferverträgen (+35,4 Mio. €) sowie neu abgeschlossenen Leasingverhältnissen, darunter 5,9 Mio. € aus dem im Januar 2022 angemieteten Bürogebäude in Dresden für den Kundenservice (Anmietungsverträge). Gegenläufig wirken gesunkene Leasingverbindlichkeiten aus Erbaurechtsverträgen (-15,6 Mio. €, im Wesentlichen aus Immobilienverkäufen im 1. Quartal 2022)

sowie aus angemieteter Messtechnik (-15,5 Mio. €, vor allem für Rauchwarnmelder).

Mit insgesamt 522,1 Mio. € ist der Großteil der zum 31. Dezember 2022 angesetzten Leasingverbindlichkeiten erst in mehr als fünf Jahren fällig. Hiervon entfallen 430,6 Mio. € auf Leasingverbindlichkeiten aus Erbaurechtsverträgen. Innerhalb des nächsten Jahres sind 41,5 Mio. € fällig. Davon entfallen 12,2 Mio. € auf Erbaurechtsverträge.

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

in Mio. €	Buchwert Nutzungsrechte 01.01.2022	Zugänge 2022	Abschreibungen 2022	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2022	Zinsaufwendungen 2022
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	27,4	4,0	-0,4	30,9	0,8
Anmietungsverträge	45,1	16,4	-12,2	41,7	0,4
Wärmelieferverträge	56,8	49,4	-12,2	91,8	1,3
KFZ-Leasingverträge	4,8	2,7	-2,5	4,7	0,0
Gestattungsverträge	0,5	0,0	-0,0	0,5	0,0
IT-Leasing	2,1	1,7	-1,0	1,5	0,0
Messtechnik	38,2	0,8	-5,4	22,6	0,2
	<b>174,9</b>	<b>75,0</b>	<b>-33,7</b>	<b>193,7</b>	<b>2,7</b>

in Mio. €	Buchwert Nutzungsrechte 01.01.2021	Zugänge 2021	Abschreibungen 2021	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2021	Zins- aufwendungen 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
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>

Die Zinsaufwendungen aus Leasingverhältnissen gemäß IFRS 16 beliefen sich im Geschäftsjahr 2022 auf insgesamt 17,6 Mio. € (2021: 15,8 Mio. €), vor allem aus Erbbaurechtsverträgen (14,9 Mio. €).

Im Geschäftsjahr 2022 wurden insgesamt 161 Leasingverträge (2021: 279) als kurzfristige Leasingverhältnisse klassifiziert und im Rahmen des bestehenden Wahlrechts nicht bilanziert. Die damit verbundenen Aufwendungen lagen im Geschäftsjahr 2022 bei 0,6 Mio. € (2021: 0,7 Mio. €). Die Aufwendungen im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen über geringwertige Vermögenswerte lagen im Geschäftsjahr 2022 bei 1,2 Mio. € (2021: 1,2 Mio. €) und resultieren vor allem aus angemieteten Fahrrädern/E-Bikes. Aus variablen Leasingzahlungen sind im Geschäftsjahr 2022 Aufwendungen in Höhe von 33,1 Mio. € (2021: 7,2 Mio. €) entstanden, vor allem aus gestiegenen Energiekosten im Rahmen von Wärmelieferverträgen. Variable Leasingzahlungen sind nicht in die Bewertung der Leasingverbindlichkeiten mit eingeflossen.

Neben den im Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit enthaltenen variablen Leasingzahlungen sowie den Auszahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und solche über geringwertige Vermögenswerte sind im Geschäftsjahr 2022 Zinsauszahlungen sowie Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 59,2 Mio. € (2021: 43,1 Mio. €) angefallen. Die gesamten Auszahlungen für Leasingverhältnisse beliefen sich im Berichtsjahr somit auf 94,1 Mio. € (2021: 52,2 Mio. €).

Aus der Weitervermietung (Subleasing) von im Wesentlichen Rechten zur Nutzung angemieteter Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie von angemieteten Pflegeimmobilien konnten Erträge in Höhe von 14,4 Mio. € (2021: 9,4 Mio. €) erzielt werden. Für das Objekt Spree-Bellevue

bestanden am Abschlussstichtag keine wesentlichen unkündbaren Untermietverhältnisse.

Aus der Anmietung des verkauften Objekts Spree-Bellevue (Sale-&-Leaseback-Geschäft) ergab sich in 2022 ein Verlust in Höhe von 1,2 Mio. € (2021: Verlust in Höhe von 0,9 Mio. €). Ein wesentlicher Einfluss auf die Zahlungsströme des Konzerns ergibt sich hierdurch nicht.

#### 44 Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern

##### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Erstantritt der **Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern**, die insbesondere Verpflichtungen aus den Garantiedividendenvereinbarungen umfassen, erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Der beizulegende Zeitwert wird dabei grundsätzlich durch den Unternehmenswert der Gesellschaften bestimmt; sofern ein vertraglich vereinbarter Mindestkaufpreis diesen Betrag übersteigt, wird dieser Kaufpreis angesetzt.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern handelt es sich insbesondere um Verpflichtungen zur Zahlung von mehreren Garantiedividenden im Rahmen von geltenden Ergebnisabführungsverträgen oder Co-Investorenvereinbarungen in Höhe von 235,9 Mio. € (31.12.2021: 240,5 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 111,9 Mio. € (31.12.2021: 112,0 Mio. €) Finanzierungsbeiträge von Mietern. Darüber hinaus umfassen die Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung 43,2 Mio. € (31.12.2021: 45,5 Mio. €) von Mietern eingezahlte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB).

## 46 Sonstige Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2021		31.12.2022	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Erhaltene Anzahlungen	-	101,2	-	40,3
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	5,2	127,6	27,9	90,9
	<b>5,2</b>	<b>228,8</b>	<b>27,9</b>	<b>131,2</b>

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

### 47 Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Vonovia hatte im Geschäftsjahr 2022 Geschäftsbeziehungen mit nicht konsolidierten Beteiligungs- und Tochterunternehmen. Diese Transaktionen resultieren aus dem normalen

Lieferungs- und Leistungsaustausch und sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

in Mio. €	Erbrachte Leistungen		Bezogene Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten		Geleistete Anzahlungen	
	2021	2022	2021	2022	31.12. 2021	31.12. 2022	31.12. 2021	31.12. 2022	31.12. 2021	31.12. 2022
Assoziierte Unternehmen	-	2,3	28,8	25,7	657,9	646,5	0,9	0,1	126,9	290,1
Gemeinschaftsunternehmen	-	6,3	-	265,8	148,6	173,1	-	6,3	8,9	17,3
sonstige nahe stehende Unternehmen	-	0,0	-	-	1,8	1,8	-	-	-	-
	-	<b>8,6</b>	<b>28,8</b>	<b>291,5</b>	<b>808,3</b>	<b>821,4</b>	<b>0,9</b>	<b>6,4</b>	<b>135,8</b>	<b>307,4</b>

Die wesentlichen Geschäftsbeziehungen von Vonovia bestehen zum 31. Dezember 2022 mit der QUARTERBACK-Gruppe. Zum 31. Dezember 2022 bestehen Darlehensforderungen in Höhe von 801,9 Mio. € (31. Dezember 2021: 806,5 Mio. €), wovon 692,2 Mio. € in 12 Monaten und 109,7 Mio. € in 24 Monaten zurückzuzahlen sind. Der durchschnittliche Zinssatz für die Darlehen beträgt 6,6%.

Es bestehen Projektimmobilienverkäufe der QUARTERBACK-Gruppe an Vonovia in Höhe von 876,0 Mio. € (31. Dezember 2021: 876,0 Mio. €), zu denen Vonovia bis zum 31. Dezember 2022 Anzahlungen von insgesamt 307,4 Mio. € (31. Dezember 2021: 135,8 Mio. €) geleistet hat. Im Zuge der von der QUARTERBACK-Gruppe bezogenen Geschäftsbesorgungsleistungen in Höhe von 24,2 Mio. € (2021: 16,6 Mio. €) hat Vonovia zum 31. Dezember 2022 offene Salden an Verbindlichkeiten in Höhe von 0,1 Mio. € (31. Dezember 2021: 0,9 Mio. €). Im Berichtszeitraum wurden 0,2 Mio. € (2021: - Mio. €) an Leistungen gegenüber der QUARTERBACK-Gruppe erbracht.

Ferner besteht zum 31. Dezember 2022 eine Bürgschaft zur Sicherung von langfristigen Darlehensverbindlichkeiten der QUARTERBACK-Gruppe in Höhe von 12,3 Mio. € (31. Dezember 2021: 12,3 Mio. €).

Darüber hinaus hat Vonovia zum 31. Dezember 2022 gegenüber der B&O Service Berlin GmbH, Berlin, offene Salden an Verbindlichkeiten in Höhe von 0,2 Mio. € (31. Dezember 2021: - Mio. €) für bis zum 31. Dezember 2022 bezogene Dienstleistungen in Höhe von 119,7 Mio. € (2021: - Mio. €).

Zum 31. Dezember 2022 hat Vonovia gegenüber der G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg, offene Salden an Forderungen in Höhe von 0,6 Mio. € (31. Dezember 2021: - Mio. €). Im Berichtszeitraum wurden gegenüber der G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg, 3,7 Mio. € (2021: - Mio. €) Leistungen erbracht und Dienstleistungen in Höhe von 144,2 Mio. € (2021: - Mio. €) bezogen.

Zudem bestanden zum 31. Dezember 2022 Darlehensforderungen in Höhe von 13,5 Mio. € (31. Dezember 2021: 2,1 Mio. €) gegenüber der OLYDO Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin, welche innerhalb von 2 Monaten nach dem Abschlussstichtag zurückzuzahlen sind. Das Darlehen hat einen festen Zinssatz von 3%.

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. €	2021	2022
Kurzfristig fällige Leistungen (ohne aktienbasierte Vergütung)	8,0	10,2
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	2,4	2,6
Leistungen aus Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0,6	-
Anteilsbasierte Vergütungen	4,4	-0,8
	<b>15,4</b>	<b>12,0</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 ratierlich über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst und direkt mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Die Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich werden als sonstige Rückstellungen angesetzt und an jedem Abschlussstichtag zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Die Aufwendungen werden ebenfalls über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst (siehe → **[E39] Rückstellungen**).

##### Vorstand von Vonovia

Im Rahmen des seit 2015 geltenden LTIP wird den Vorständen jährlich eine feste Anzahl virtueller Aktien (Phantom Stocks) gewährt (Performance Share Units), die nach dem Ablauf der vierjährigen Performance-Periode in Abhängigkeit vom Zielerreichungsgrad von zu Beginn der Performance-Periode definierten Zielen und der Entwicklung des Aktienkurses ausgezahlt werden. Der Zielerreichungsgrad wird abgeleitet aus den Zielgrößen Relativer Total Shareholder Return (RTSR), Entwicklung des EPRA Net Tangible Assets (NTA) pro Aktie, Entwicklung des Group FFO pro Aktie sowie dem 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 2022 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	31.12.2022
2019-2022	31.12.2022	2.778.945
2020-2023	31.12.2023	1.935.710
2021-2024	31.12.2024	1.106.812
2022-2025	31.12.2025	820.936

Aus dem LTIP-Programm resultiert im Berichtsjahr 2022 ein Aufwand nach IFRS 2 von insgesamt -0,8 Mio. € (2021: 5,1 Mio. €).

##### Vorstand von Deutsche Wohnen

Den Vorständen von Deutsche Wohnen wird jährlich ein LTIP über einen Performance-Zeitraum von vier Jahren gewährt, der in seiner Höhe von der Erreichung bestimmter finanzieller Ziele und grundsätzlich zusätzlich von der Erreichung bestimmter Nachhaltigkeitsziele abhängt. Die Zielerreichung wird anhand der finanziellen Leistungskriterien DW-NTA pro Aktie und DW-Group FFO pro Aktie ermittelt. Die zwei finanziellen Leistungskriterien incentivieren eine langfristige Steigerung des Unternehmenswerts. In der Regel wird die Zielerreichung zusätzlich anhand von Nachhaltigkeitskriterien (ESG-Ziele) ermittelt. Damit stellt der LTIP eine Cashzahlung dar; umgekehrt kann der Auszahlungsanspruch bei Nichterreichung des definierten Zielerreichungsgrads komplett entfallen.

Der Wert der zum 31. Dezember 2022 ausgewiesenen Schuld wurde von einem externen Gutachter nach anerkannten finanzmathematischen Verfahren ermittelt und setzt sich wie folgt zusammen:

Tranche in €	Ende der Sperrfrist	31.12.2022
2022-2025	31.12.2025	233.243

Aus dem LTIP-Programm resultiert im Berichtsjahr 2022 ein Aufwand nach IFRS 2 von insgesamt 0,2 Mio. € (2021: -0,1 Mio. €).

#### **Führungskräfte von Vonovia unterhalb der Vorstandsebene**

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

Der Wert der insgesamt zugeteilten und zum 31. Dezember 2022 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	31.12.2022
2019-2022	31.12.2022	1.164.286
2020-2023	31.12.2023	701.651
2021-2024	31.12.2024	393.109
2022-2025	31.12.2025	197.269

Aus dem LTIP-Programm resultiert nach IFRS im Berichtsjahr 2022 ein Aufwand von -0,5 Mio. € (2021: 1,7 Mio. €).

#### **Führungskräfte von Deutsche Wohnen unterhalb der Vorstandsebene**

Der für die erste Führungsebene geltende LTIP, der sich im Wesentlichen an dem für den Vorstand Deutsche Wohnen geltenden LTIP orientierte, 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, wurde in 2022 in den STIP überführt bzw. anderweitig vertraglich abgelöst. Somit entfällt zukünftig diese anteilsbasierte Vergütung für Führungskräfte unterhalb der Vorstandsebene.

Aus dem LTIP-Programm resultiert im Berichtsjahr 2022 ein Aufwand nach IFRS 2 von insgesamt 0,0 Mio. € (2021: - Mio. €).

#### **Mitarbeiter**

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

Aus dem neuen Mitarbeiteraktienprogramm resultiert im Berichtsjahr 2022 ein Aufwand von insgesamt 2,4 Mio. € (2021: 2,4 Mio. €), der direkt mit der Kapitalrücklage verrechnet ist.

#### **49 Bezüge**

##### **Bezüge des Aufsichtsrats**

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben im Geschäftsjahr 2022 Gesamtbezüge in Höhe von 2,5 Mio. € (2021: 1,8 Mio. €) für ihre Tätigkeit erhalten.

##### **Gesamtbezüge des Vorstands**

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

Gesamtbezüge des Vorstands in €	Gesamtbezüge	
	2021	2022
Feste Vergütung und kurzfristige variable Vergütung	7.186.465	9.150.872
Langfristige variable aktienbasierte Vergütung	4.828.565	6.807.249
davon		
2021-2024	4.828.565	-
2022-2025	-	6.807.249
(Stückzahl der Aktien)	88.524	138.742
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>12.015.030</b>	<b>15.958.121</b>

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

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

Die Gesamtbezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen für das Geschäftsjahr 2022 0,4 Mio. € (2021: 0,9 Mio. €).

Die Pensionsverpflichtungen (DBO) gegenüber ehemaligen Mitgliedern des Vorstands und ihren Hinterbliebenen betragen 14,8 Mio. € (2021: 20,5 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. €	2021	2022
Abschlussprüfungen	8,4	10,4
Andere Bestätigungsleistungen	3,1	1,3
	<b>11,5</b>	<b>11,7</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.

Die Honorare für andere Bestätigungsleistungen beinhalten sämtliche Bestätigungsleistungen, die keine Abschlussprüfungsleistungen sind und nicht im Rahmen der Abschlussprüfung genutzt werden. Diese umfassten im Wesentlichen prüferische Durchsichten von Überleitungsrechnungen zur Zinsschranke nach IDW PS 900 sowie betriebswirtschaftliche Prüfungen gemäß ISAE 3000 bezüglich der nichtfinanziellen Berichterstattung sowie diverser Wohnungsfürsorgeberichte und Mittelverwendungen von KfW-Darlehen. Daneben umfassten andere Bestätigungsleistungen Leistungen im Rahmen der Erteilung von Comfort Letters sowie die Erteilung von Werthaltigkeitsbescheinigungen.

## 51 Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Im Dezember 2022 haben Vorstand und Aufsichtsrat der Vonovia SE sowie der Deutsche Wohnen SE die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG abgegeben und auf den Webseiten der Gesellschaften [Vonovia](#) sowie [Deutsche Wohnen](#) dauerhaft zugänglich gemacht.

## Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

### 52 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

#### Bewertungskategorien und Klassen:

in Mio. € Buchwerte  
31.12.2022

<b>Vermögenswerte</b>	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	1.101,8
Geldmarktfonds	200,6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	47,2
Forderungen aus Vermietung	44,9
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	41,3
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	196,8
Finanzielle Vermögenswerte	
Beteiligungen, die at-equity bewertet werden	240,1
Forderungen aus Finanzierungsleasing	23,7
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	33,1
Sonstige Ausleihungen	11,5
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	825,9
Langfristige Wertpapiere	5,5
Übrige Beteiligungen	398,6
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges	115,1
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	99,8
<b>Schulden</b>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	568,5
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	45.059,7
Derivate und Andienungsrechte	
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	270,9
Cashflow Hedges	1,3
Verbindlichkeiten aus Leasing	682,5
Verbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	155,1
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	235,8

**Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9**

Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs- neutral mit Reklassifizierung	Fair Value erfolgs- neutral ohne Reklassifizierung	Wertansatz Bilanz nach IAS 28/IFRS 16	Fair Value 31.12.2022	Fair-Value- Hierarchiestufe
1.101,8					1.101,8	1
200,6					200,6	2
47,2					47,2	2
44,9					44,9	2
41,3					41,3	2
196,8					196,8	2
				240,1		n.a.
				23,7		n.a.
33,1					33,2	2
121,2					121,2	2
716,2					716,2	2
			5,5		5,5	1
			398,6		398,6	2
	-10,1	125,2			115,1	2
	99,8				99,8	2
568,5					568,5	2
45.059,7					37.783,4	2
270,9					189,6	3
	1,3				1,3	2
				682,5		n.a.
155,1					155,1	2
235,8					235,8	2



**Bewertungskategorien und Klassen:**Buchwerte  
31.12.2021

in Mio. €

**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	264,0
Finanzielle Vermögenswerte	
Beteiligungen, die at-equity bewertet werden	425,3
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
Derivate und Andienungsrechte	
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	35,8
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	30,6

**Schulden**

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.

Nachfolgend berichten wir über die finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht unter IFRS 9 fallen:

- > Leistungen an Arbeitnehmer gemäß IAS 19: Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen in Höhe von 2,6 Mio. € (31.12.2021: 3,5 Mio. €).
- > Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung von 1,6 Mio. € (31.12.2021: 1,0 Mio. €).

> Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 512,5 Mio. € (31.12.2021: 684,5 Mio. €).

Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9

Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs- neutral mit Reklassifizierung	Fair Value erfolgs- neutral ohne Reklassifizierung	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16/IAS 28	Fair Value 31.12.2021	Fair-Value- 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
				425,3		n.a.
				23,7		n.a.
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		n.a.
157,5					157,5	2
240,5					240,5	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. €	31.12.2022	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Vermögenswerte</b>				
Investment Properties	92.300,1			92.300,1
Finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	5,5	5,5		
Übrige Beteiligungen	398,6		398,6	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	70,8		70,8	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges	115,1		115,1	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	99,8		99,8	
<b>Schulden</b>				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Cashflow Hedges	1,3		1,3	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	-		-	

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	30,6		30,6	
<b>Schulden</b>				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Cashflow Hedges	14,3		14,3	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	53,9		53,9	

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).

Alle Investitionen in EK-Instrumente, die keine assoziierten Unternehmen darstellen, werden über das sonstige Ergebnis zum Fair Value bewertet. Das vorrangige Ziel des Konzerns ist es, seine Investments in Eigenkapitalinstrumente strategisch langfristig zu halten. Die Bewertung entspricht der Stufe 2, da die erwarteten Zahlungsströme aufgrund der vertraglich bedingten Planbarkeit des Geschäftsmodells keiner signifikanten Schätzunsicherheit unterliegen und die Diskontierung wie bei den sonstigen Finanzinstrumenten erfolgen kann.

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.

Aufgrund des aktuellen Zinsumfelds (und der sich wieder vermehrt daraus ergebenden positiven Marktwerte) waren für die Zinsswaps im Konzernabschluss neben dem eigenen Kreditrisiko auch wieder die Risikoaufschläge der Kontrahenten relevant. Diese werden, analog zu dem eigenen Risiko, aus am Kapitalmarkt beobachtbaren Notierungen abgeleitet und lagen in Abhängigkeit von der Restlaufzeit zwischen 0 und 230 Basispunkten. Die eigenen Risikoaufschläge handelten zum selben Stichtag laufzeitabhängig zwischen 25 und 280 Basispunkten. Hinsichtlich der positiven Marktwerte der Währungsswaps wurde ein Kontrahentenrisiko von -20 Basispunkten berücksichtigt.

Im Rahmen der Bewertung der Währungsswaps werden die USD-Cashflows per EUR/USD-FX-Forward-Kurve in EUR umgewandelt und anschließend alle EUR-Cashflows mit der 6M-EURIBOR-Kurve diskontiert (Stufe 2).

Die 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										Gesamtfinanz- ergebnis 2022
	aus Zinsen	Erträge aus Aus- leihungen	Dividen- den aus übr- igen Beteili- gungen	Wert- berich- tigung	expected credit loss Sonstige Ausleihun- gen an as- soziierte Unterneh- men	ausge- buchte Forde- rungen	ausge- buchte Verbind- lichkeiten	ergebnis- wirksames Finanz- ergebnis 2022	Bewertung Cashflow Hedges	Bewertung EK-Instru- mente	
<b>2022</b>											
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	110,7	50,1	-	-25,7	-24,1	-2,5	-	108,5	-	-	108,5
Derivate erfolgswirk- sam zum beizulegenden Zeit- wert bewertet – mit Reklassifizierung	141,8	-	-	-	-	-	-	141,8	-	-	141,8
Derivate erfolgs- neutral zum FV im OCI bewertet – mit Reklassifizierung	-	-	-	-	-	-	-	-	72,9	-	72,9
EK Instrumente erfolgsneutral zum FV im OCI be- wertet – ohne Reklassifizierung	-	-	21,2	-	-	-	-	21,2	-	-17,1	4,1
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	-480,1	-	-	-	-	-	-0,2	-480,3	-	-	-480,3
	<b>-227,6</b>	<b>50,1</b>	<b>21,2</b>	<b>-25,7</b>	<b>-24,1</b>	<b>-2,5</b>	<b>-0,2</b>	<b>-208,8</b>	<b>72,9</b>	<b>-17,1</b>	<b>-153,0</b>

in Mio. €	aus Folgebewertung										Gesamtfinanz- ergebnis 2021
	aus Zinsen	Erträge aus Aus- leihungen	Dividen- den aus übrigen Beteili- gungen	Wert- berich- tigung	expected credit loss Sonstige Ausleihun- gen an as- soziierte Unterneh- men	ausge- buchte Forde- rungen	ausge- buchte Verbind- lichkeiten	ergebnis- wirksames Finanz- ergebnis 2021	Bewertung Cashflow Hedges	Bewertung EK-Instru- mente	
<b>2021</b>											
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	21,1	13,1	-	-23,3	-15,9	-2,5	-	-7,5	-	-	-7,5
Derivate erfolgswirk- sam zum beizulegenden Zeit- wert bewerte – mit Reklassifizierung	-0,2	-	-	-	-	-	-	-0,2	-	-	-0,2
Derivate erfolgs- neutral zum FV im OCI bewertet – mit Reklassifizierung	-	-	-	-	-	-	-	-	26,1	-	26,1
EK Instrumente er- folgsneutral zum FV im OCI bewertet – ohne Reklassifizierung	-	-	27,7	-	-	-	-	27,7	-	81,1	108,8
Finanzielle Verbind- lichkeiten bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	-385,4	-	-	-	-	-	3,5	-381,9	-	-	-381,9
	<b>-364,5</b>	<b>13,1</b>	<b>27,7</b>	<b>-23,3</b>	<b>-15,9</b>	<b>-2,5</b>	<b>3,5</b>	<b>-361,9</b>	<b>26,1</b>	<b>81,1</b>	<b>-254,7</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, berichtet.

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 zu erwarten. So hat die Vonovia SE am 30. März 2022 zwei auf schwedische Kronen dotierte Anleihen über insgesamt 1.250,0 Mio. SEK ausgegeben. Ausgehend von dem Wechselkurs zum 31. Dezember 2022 ergäbe sich bei einer Veränderung des Fremdwährungsniveaus der schwedischen Krone zum Euro um -5 % ein Währungsgewinn von 1,1 Mio. € respektive bei einer Veränderung von +5 % ein Währungsverlust in Höhe von 1,1 Mio. €. Vonovia unterliegt ansonsten im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit keinen weiteren wesentlichen Währungsrisiken.

#### Zinsrisiken

Die zum Fair Value bewerteten Beteiligungen unterliegen insbesondere einem Preisrisiko, welches sich aus der Schwankung von Renditeerwartungen, Marktzinssätzen sowie aus Erwartungen aus der operativen Geschäftsentwicklung der Beteiligungen ergibt. Bei den sonstigen Beteiligungen handelt es sich um langfristige Beteiligungen, die im engen Zusammenhang mit den operativen Geschäftsbereichen von Vonovia stehen. Daher ist von einer kurzfristigen Realisation der Preisschwankungen regelmäßig nicht auszugehen.

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

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

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

#### Sonstige Risiken

Vonovia ist über die Vonovia Energie Service GmbH auch als Energieversorgungsunternehmen tätig. Die zur Beschaffung und im Rahmen des Absatzes verwendeten Verträge stellen nach IFRS 9 nur in unwesentlichem Umfang 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.

Für alle wesentlichen Eigenkapitalinstrumente, die FVOCI eingestuft werden, hätte eine Erhöhung (Minderung) des Anteilsurses um 5 % zu einer Erhöhung (Minderung) des Eigenkapitals um 19,5 Mio. € (-19,5 Mio. €) geführt (Vorjahr 18,6 Mio. € (-18,6 Mio. €)).

#### 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 Kontrahen-



tenrisiken 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 2022 ersichtlich. Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten dabei ausschließlich die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen:

in Mio. €	Buchwert 31.12.2022	2023		2024		2025 bis 2029	
		Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>							
gegenüber Kreditinstituten	18.107,8	213,2	1.344,5	241,2	1.163,6	797,0	9.085,1
gegenüber anderen Kreditgebern	26.741,7	242,2	2.235,7	385,1	2.019,4	1.461,0	13.492,6
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	210,2	210,2	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Leasing	682,5	18,7	38,5	18,1	31,7	83,6	103,2
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	155,1	-	114,1	-	2,0	-	9,7
<b>Derivative finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten</b>							
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	270,9	-	-	-	-	-	195,4
Cashflow Hedges/freistehende Zinsderivate	-165,5	-23,5	-	-14,2	-	-23,5	-
Cashflow Hedges (Zinswährungsswap) US-\$ in €	-47,0	-10,8	-185,0	-	-	-	-
Cashflow Hedges (Zinswährungsswap) in €	-	8,4	185,0	-	-	-	-
Zinsabgrenzungen Swaps	-1,1	-1,1	-	-	-	-	-

in Mio. €	Buchwert 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	17,3	39,0	16,9	33,4	79,8	107,3
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	157,5	-	114,6	-	2,1	-	10,2
<b>Derivative finanzielle Vermögenswerte und 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	-	-	-	-	-

### Kreditrahmen

Seit November 2021 besteht ein Vertrag der Vonovia SE mit einem Bankenkonsortium unter Führung der Commerzbank AG über eine syndizierte Kreditlinie mit einem Volumen von 3.000,0 Mio. €. Unter dem Vertrag, der im Jahr 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 2022 nicht in Anspruch genommen.

Ebenfalls seit November 2021 besteht ein Commercial-Paper-Rahmenprogramm über ein Gesamtvolumen von 3.000,0 Mio. €, unter dem die Vonovia SE als Emittentin auftritt. Zum 31. Dezember 2022 waren hierunter keine Emissionen ausstehend.

Zum 31. Dezember 2022 betrug das zur Verfügung stehende Gesamtvolumen aus Aval-Kreditverträgen im Gesamtkonzern 245,8 Mio. €. Zum Stichtag wurden hiervon insgesamt 115,2 Mio. € in Anspruch genommen.

Der wesentliche Teil des Gesamtvolumens wurde der Vonovia SE in Form von drei revolving ausnutzbaren Aval-Kreditlinien über jeweils 50,0 Mio. € von der Commerzbank AG, der Atradius Credit Insurance N.V. und der Swiss Re International SE zur Verfügung gestellt. Hiervon waren zum 31. Dezember 2022 insgesamt 69,7 Mio. € durch herausgegebene Avale belegt. Des Weiteren besteht im BUWOG-Teilkonzern eine revolving ausnutzbare Aval-Kreditlinie über 10,0 Mio. € mit der UniCredit Bank Austria AG, die zum 31. Dezember 2022 in Höhe von 5,4 Mio. € in Anspruch genommen war, sowie eine Aval-Kreditlinie mit der Raiffeisen Bank International AG über 5,0 Mio. €. Diese war

zum Stichtag nicht belegt. Darüber hinaus besteht im Rahmen einer projektspezifischen Developmentfinanzierung mit der Berliner Volksbank eG die Möglichkeit, Avale, Haftungen und/oder Garantien zu beziehen. Zum Stichtag 31. Dezember 2022 war hiervon ein Betrag in Höhe von 0,15 Mio. € belegt. Zudem wurden zum Stichtag Bürgschaften bei der Kreissparkasse Gelnhausen in Höhe von rund 0,25 Mio. € und bei der HypoVereinsbank in Höhe von rund 0,17 Mio. € in Anspruch genommen. Für einen bereits gekündigten Aval-Rahmenvertrag zwischen der BUWOG Bauträger GmbH und der VHV Allgemeine Versicherung AG, unter welchem derzeit noch Bürgschaften in Höhe von 0,23 Mio. € ausgegeben sind, hat die Vonovia SE eine Patronatserklärung abgegeben. Unter diesem Vertrag werden keine neuen Bürgschaften in Anspruch genommen.

Im Teilkonzern Deutsche Wohnen bestehen insgesamt zwei Kreditrahmenverträge mit unterschiedlichen Banken und einem Gesamtvolumen von 80,0 Mio. €. Unter einem dieser Verträge mit einem Rahmenvolumen von 30,0 Mio. €, abgeschlossen mit der Aareal Bank, können auch Avale herausgegeben werden. Zum Stichtag waren Avale mit einem Gesamtvolumen von rund 0,01 Mio. € ausstehend. Weiterhin besteht ein Avalrahmenvertrag mit Euler Hermes über 50,0 Mio. €, unter dem zum Stichtag ein Volumen von rund 39,3 Mio. € ausgegeben war.

Insgesamt verfügt Vonovia zum Stichtag über Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 1.101,8 Mio. € (31.12.2021: 1.134,0 Mio. €). Die Kreditmittlerahmenverträge bzw. das Commercial-Paper-Programm sichern gemeinsam mit dem verfügbaren Kassenbestand die jederzeitige Zahlungsfähigkeit von Vonovia.

Wir verweisen auf die Ausführungen zum Finanzrisikomanagement im Lagebericht.

## 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 strategischen Ziele 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. €	31.12.2021*	31.12.2022
Eigenkapital	36.139,1	34.438,8
Bilanzsumme	105.914,3	101.389,6
Eigenkapitalquote	34,1 %	34,0 %

\* Angepasst (siehe Erläuterungen Kapitel [A2] Anpassung der Vorjahresangaben im Konzernanhang).

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 inklusive Swaptions beträgt zum Berichtszeitpunkt 1.501,7 Mio. € (31.12.2021: 1.109,5 Mio. €). Die Zinskonditionen der Sicherungsinstrumente liegen zwischen 0,064 % und 3,760 % bei ursprünglichen Laufzeiten von 5,25 bis 20 Jahren.

Zur Teilabsicherung einer besicherten Festzinsdarlehens-emission zugunsten der Vonovia SE über voraussichtlich 1,2 Mrd. €, mit geplanter Emission am 13. April 2023 und einer Laufzeit von 10 Jahren wurden zwischen dem 5. Dezember 2022 und 8. Dezember 2022 drei Zero-Cost Swaption Collars (Finanzoptionen auf drei Zinsswaps) mit einem Nominalvolumen von insgesamt 1,0 Mrd. € mit jeweils unterschiedlichen Banken abgeschlossen. Für das Grundgeschäft sind jährliche Zinszahlungen vorgesehen, Tilgungen während der Laufzeit werden vertraglich nicht vereinbart. Durch den Abschluss der Derivate wird grundsätzlich der Zinsaufwand von Vonovia aus der Finanzierung für die Laufzeit von 10 Jahren bei 3,00 % gedeckelt. Der Hedge bezieht sich lediglich auf das Zinsänderungsrisiko. Um die Hedge-Effektivität zu maximieren, wird ausschließlich der intrinsische Wert der Optionen in der Hedge-Beziehung designiert. Der Zeitwert der Swaption ist nicht Teil der Hedge-Beziehung und wird periodisch erfolgswirksam gebucht. Die Option auf den Zinsswap kann nur am Verfalltag der Option ausgeübt werden. Alle abgeschlossenen Swaptions werden durch Barausgleich abgewickelt, d. h. am Fälligkeitstag der Optionen werden die Marktwerte der Derivate beglichen.

Für die im sogenannten passiven Hedge Accounting fortgeführte Sicherungsinstrumente wurden, analog zu den erwarteten Zahlungsströmen aus den zugewiesenen Grundgeschäften, im Berichtsjahr 7,9 Mio. € ergebniswirksam reklassifiziert. Damit wurde der im sonstigen Ergebnis eingestellte Wert auf 10,8 Mio. € reduziert.

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

Aufgrund des aktuellen Zinsumfelds werden sowohl die Fremdwährungsswaps als auch die sonstigen Eurozinsswaps zum Bilanzstichtag mit positiven Marktwerten ausgewiesen.

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

Die wesentlichen Parameter der in Euro gehaltenen Cash-flow Hedges stellen sich wie folgt dar:

	Buchwert 31.12.2022	Posten in der Bilanz in dem das Sicherungs- instrument enthalten ist	Nominalbetrag	Laufzeitbeginn von	Laufzeitende bis
in Mio. €					
<b>Bank of America (zukünftige Festzinsdarlehensemission)</b>					
Grundgeschäft			400,0	12.04.2023	11.04.2033
Swaption	11,9	Finanzielle Vermögenswerte	400,0	05.12.2022	06.04.2023
<b>Deutsche Bank (zukünftige Festzinsdarlehensemission)</b>					
Grundgeschäft			300,0	13.04.2023	12.04.2033
Swaption	9,2	Finanzielle Vermögenswerte	300,0	08.12.2022	11.04.2023
<b>BNP Paribas (zukünftige Festzinsdarlehensemission)</b>					
Grundgeschäft			300,0	14.04.2023	13.04.2033
Swaption	9,1	Finanzielle Vermögenswerte	300,0	07.12.2022	12.04.2023
<b>HELABA</b>					
Grundgeschäft			146,6	28.01.2019	30.04.2024
Zinsswaps	5,6	Finanzielle Vermögenswerte	146,6	28.01.2019	30.04.2024
<b>Berlin Hyp</b>					
Grundgeschäft			146,6	28.01.2019	30.04.2024
Zinsswaps	5,6	Finanzielle Vermögenswerte	146,6	28.01.2019	30.04.2024
<b>Norddeutsche Landesbank</b>					
Grundgeschäft			75,9	28.06.2013	30.06.2023
Zinsswaps	0,2	Finanzielle Vermögenswerte	75,9	28.06.2013	30.06.2023
<b>UniCredit Bank AG</b>					
Grundgeschäft			43,1	01.10.2018	30.11.2038
Zinsswaps	6,5	Finanzielle Vermögenswerte	43,1	01.10.2018	30.11.2038
<b>UniCredit Bank Austria AG</b>					
Grundgeschäft			89,5	02.01.2015	31.12.2034
Zinsswaps	17,6	Finanzielle Vermögenswerte	89,5	18.09.2020	31.12.2034

	Aktueller Durchschnitts- zinssatz (inkl. Marge)	Veränderungen im Wert des Sicherungs- instruments, die im sonstigen Ergebnis erfasst wurden	Erfolgswirksam erfasste Un- wirksamkeit der Sicherungsbeziehung	Posten im Gewinn oder Verlust, der die Unwirksamkeit der Absicherung beinhaltet	Reklassifizierung des Berichtsjahres	Posten im Gewinn oder Verlust, der die Reklassifizie- rung der Absiche- rung beinhaltet	Marktwertänderung des Grund- geschäfts
		(+) EK-Erhöhung (-) EK-Minderung	(+) EK-Erhöhung (-) EK-Minderung				
6-M-EURIBOR Marge 0,0%							
3,00%/2,299%	7,4	4,5	Zins- aufwendungen	n.a.	n.a.	n.a.	
6-M-EURIBOR Marge 0,0%							
3,00%/2,2275%	5,6	3,6	Zins- aufwendungen	n.a.	n.a.	n.a.	
6-M-EURIBOR Marge 0,0%							
3,00%/2,286%	5,6	3,5	Zins- aufwendungen	n.a.	n.a.	n.a.	
1-M-EURIBOR Marge 0,0%							-6,3
0,390%	6,3	0,0	n.a.	0,1	Zins- aufwendungen		
1-M-EURIBOR Marge 0,0%							-6,3
0,390%	6,3	0,0	n.a.	0,1	Zins- aufwendungen		
3-M-EURIBOR Marge 1,47%							-3,3
2,290%	3,9	-0,6	Zins- aufwendungen	1,7	Zins- aufwendungen		
3-M-EURIBOR Marge 1,32%							-11,6
1,505%	10,9	0,7	Zins- aufwendungen	0,7	Zins- aufwendungen		
3-M-EURIBOR Marge 1,12%							-16,0
0,064%	15,5	0,5	Zins- aufwendungen	0,1	Zins- aufwendungen		

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- betrag Mio. US-\$	Nominal- betrag Mio. €	Laufzeit- beginn von	Laufzeit- ende bis	Zinssatz US-\$	Zinssatz €	Sicherungs- kurs 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

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 Vonovia übergegangen. Die Aktien der Adler-Gruppe wurden im Zeitpunkt der Pfandverwertung mit ihrem Marktwert von 251,4 Mio. € als Anteile an assoziierten Unternehmen nach der Equity-Methode ausgewiesen. In diesem Zusammenhang ist die im Vorjahr an dieser Stelle diskutierte Call-Option untergegangen.

Zum Berichtszeitpunkt bilanziert die Deutsche Wohnen Gruppe 16 freistehende Zinsswaps. Das abgesicherte Nominal betrug zum 31. Dezember 2022 704,8 Mio. € (31.12.2021: 652,9 Mio. €), die positiven Marktwerte betragen in Summe 66,4 Mio. € (31.12.2021: -20,8 Mio. €).

Das abgesicherte Nominalvolumen von derzeit 13 freistehenden Zinsswaps der BUWOG betrug zum 31. Dezember 2022 299,9 Mio. € (31.12.2021: 312,3 Mio. €).

Zum Berichtszeitpunkt bilanziert die Victoriahem-Gruppe 15 freistehende Zinsswaps und drei Zinscaps. Das in schwedische Kronen abgesicherte Nominal entspricht zum 31. Dezember 2022 einem Volumen von 1.296,9 Mio. € (31.12.2021: 1.668,2 Mio. €), die positiven Marktwerte betragen in Summe 23,8 Mio. € (31.12.2021: -1,0 Mio. €).

Der Sicherungszusammenhang der Cashflow Hedges wird prospektiv auf Basis einer Sensitivitätsanalyse, retrospektiv auf Basis der kumulierten Dollar-Offset-Methode ermittelt. Die Wertveränderungen der Grundgeschäfte werden auf Basis der Hypothetische-Derivate-Methode ermittelt. Die Auswirkung des Ausfallrisikos auf die beizulegenden Zeitwerte ist im Berichtsjahr – wie im Vorjahr – unwesentlich und führte zu keiner Anpassung des Bilanzansatzes.

Im Berichtsjahr wurden die in Euro gehaltenen Cashflow Hedges inklusive Swaptions zum 31. Dezember 2022 mit ihren positiven Marktwerten (Clean Fair Values) in Höhe von insgesamt 65,7 Mio. € (31.12.2021: -12,3 Mio. €) ausgewiesen. Zum gleichen Zeitpunkt wurden positive Marktwerte aus den Fremdwährungsswaps in Höhe von 47,0 Mio. € (31.12.2021: 35,2 Mio. €) sowie positive Marktwerte in Höhe von insgesamt 99,8 Mio. € (31.12.2021: 30,6 Mio. €) aus freistehenden Zinsderivaten von Deutsche Wohnen, BUWOG und Victoriahem bilanziert.

Im Vorjahr wurden unter den Finanzverbindlichkeiten noch negative Marktwerte aus freistehenden Zinsderivaten in Höhe von -53,9 Mio. € ausgewiesen.

Der Saldo aus Zinsabgrenzungen betrug im Berichtsjahr 1,1 Mio. € (31.12.2021: -1,4 Mio. €).

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

in Mio. €	Stand 01.01.	Änderungen der Periode		ergebniswirksame Reklassifizierung		Stand 31.12.
		Veränderung CCS	Sonstige	Währungsrisiko	Zinsrisiken	
<b>2022</b>	-11,9	9,0	45,0	-9,4	8,5	41,2
<b>2021</b>	-32,9	12,1	6,1	-11,7	14,5	-11,9

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

### Cashflow Hedges

in Mio. €	2021	2022
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	26,5	77,9
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-8,3	-23,9
Realisierte Gewinne/Verluste	-0,4	-5,0
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	3,2	4,1
<b>Summe</b>	<b>21,0</b>	<b>53,1</b>

Im Berichtsjahr ergaben sich für Cashflow Hedges nach Berücksichtigung latenter Steuern positive kumulierte Ineffektivitäten in Höhe von 8,1 Mio. € (2021: -0,1 Mio. €), insofern verbesserte sich das Zinsergebnis um 8,2 Mio. €. Ausgehend von der Bewertung zum 31. Dezember 2022 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 Verlust- rechnung erfolgswirksam	
<b>2022</b>			
+ 50 Basispunkte	31,8	10,9	42,7
- 50 Basispunkte	-16,9	-20,9	-37,8
<b>2021</b>			
+ 50 Basispunkte	6,1	21,8	27,9
- 50 Basispunkte	-5,8	-19,7	-25,5



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 -0,4 Mio. € (bzw. 0,4 Mio. €) ergeben würde, während parallel ergebniswirksame Ineffektivitäten in Höhe von 0,3 Mio. € (bzw. -0,3 Mio. €) entstünden. Im Vorjahr wurde eine ergebnisneutrale Veränderung der Sonstigen Rücklagen von -1,1 Mio. € (bzw. -0,9 Mio. €) in Zusammenhang mit ergebniswirksamen Ineffektivitäten in Höhe von +1,6 Mio. € (bzw. +0,5 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. €	31.12.2021	31.12.2022
Bürgschaften i. Z. m. Development	104,5	86,0
Mietbürgschaften	3,2	2,9
Sonstige Verpflichtungen	1,6	3,9
	<b>109,3</b>	<b>92,8</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. €	31.12.2021	31.12.2022
<b>Sonstige finanzielle Verpflichtungen</b>		
Ankaufsverpflichtungen	868,1	798,6
Investitionsverpflichtungen	921,9	757,7
Obligo aus Bestellungen für Modernisierungen und Neubau	800,1	580,2
Verträge über TV-Grundversorgung	220,5	173,4
IT-Dienstleistungsverträge	62,0	43,4
Sonderumlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	1,6	0,3
Sonstige	26,4	12,0
	<b>2.900,6</b>	<b>2.365,6</b>

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

Bochum, den 14. März 2023



Rolf Buch  
(CEO)



Arnd Fittkau  
(CRO)



Philip Grosse  
(CFO)



Daniel Riedl  
(CDO)



Helene von Roeder  
(CTO)



# Informationen

Im Sinne einer umfassenden Transparenz erläutern wir unsere Geschäftstätigkeit auch durch detaillierte Angaben gemäß den Anforderungen der European Public Real Estate Association (EPRA).

- 244 Anteilsbesitzliste von Vonovia
- 261 Weitere Angaben zu den Organen
- 264 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 273 Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers  
über eine Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit  
der nichtfinanziellen Konzernklärung
- 276 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 277 Berichterstattung nach EPRA
- 285 Glossar
- 288 Finanzkalender, Kontakt, Impressum

# Anteilsbesitzliste von Vonovia

zum 31. Dezember 2022 gemäß § 313 Abs. 2 HGB

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Vonovia SE	Bochum/DE	
<b>In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen</b>		
<b>Deutschland</b>		
AGG Auguste-Viktoria-Allee Grundstücks GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Alboingärten Bauvorhaben Bessemerstraße GmbH	Schönefeld	100,00
Alpha Asset Invest GmbH	Berlin	100,00
alt+kelber Immobilienverwaltung GmbH	Berlin	100,00
Amber Dritte VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Amber Erste VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Amber Zweite VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Aragon 13. VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Aragon 14. VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Aragon 15. VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Aragon 16. VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Aufbau-Gesellschaft der GEHAG mit beschränkter Haftung	Berlin	100,00
Barmer Wohnungsbau GmbH	Wuppertal	92,03
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz I GmbH	Wuppertal	100,00
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz IV GmbH	Wuppertal	100,00
Barmer Wohnungsbau Grundbesitz V GmbH	Wuppertal	100,00
Bau- und Siedlungsgesellschaft Dresden mbH	Dresden	94,73
BauBeCon BIO GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
BauBeCon Immobilien GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
BauBeCon Wohnwert GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Baugesellschaft Bayern mbH	München	94,90
Beamten-Baugesellschaft Bremen Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Bremen	94,90
Beragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Börsenhof A Besitz GmbH	Bremen	94,00
Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mit beschränkter Haftung	Bremen	94,90
Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Kassel Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Kassel	94,90
Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Regensburg mbH	Regensburg	94,90
BUWOG - Bauen und Wohnen Deutschland 1 GmbH	Schönefeld	100,00
BUWOG - Bauen und Wohnen Deutschland 2 GmbH	Berlin	100,00
BUWOG - Bauen und Wohnen Deutschland 3 GmbH	Berlin	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
BUWOG - Bauen und Wohnen Leipzig GmbH	Leipzig	100,00
BUWOG - Bauen und Wohnen Süd GmbH (ehem. Bresta Invest GmbH)	Lindau (Bodensee)	100,00
BUWOG - Berlin I GmbH & Co. KG	Bochum	94,90
BUWOG - Berlin II GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Berlin Kreuzberg I GmbH & Co. KG	Bochum	94,90
BUWOG - Berlin Wohnen GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Berlin Wohnen II GmbH	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Berlin Wohnen III GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Braunschweig I GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Gartenfeld Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - Gartenfeld Wohnen GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Gervinusstraße Development GmbH	Berlin	100,00
BUWOG - Goethestraße Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - Grundstücks- und Betriebs GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Hamburg Süd GmbH	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Hamburg Umland I GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Hamburg Umland II GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Hamburg Wohnen GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - Harzer Straße Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - Hausmeister GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - Heidestraße Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - Herzogtum Lauenburg GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Immobilien Management GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - Jahnstraße Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - Kassel Verwaltungs GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - Kiel I GmbH & Co. KG	Bochum	94,90
BUWOG - Kiel II GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Kiel III GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Kiel IV GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Kiel Meimersdorf GmbH	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Kiel V GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Lübeck Hanse I GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Lübeck Hanse II GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Lübeck Hanse III GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Lübeck Hanse IV GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Lückstraße Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - Lüneburg GmbH	Kiel	94,90
BUWOG - Mariendorfer Weg Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - NDL I GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL II GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL III GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL IV GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL IX GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL V GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL VI GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL VII GmbH	Kiel	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
BUWOG - NDL VIII GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL X GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL XI GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL XII GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL XIII GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - Niedersachsen/Bremen GmbH	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Parkstraße Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG - Regattastraße Development GmbH	Berlin	100,00
BUWOG - Region Ost Development GmbH	Berlin	100,00
BUWOG - Rhein-Main Development GmbH	Hanau	100,00
BUWOG - Schleswig-Holstein GmbH	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
BUWOG - Spandau Primus GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - Weidenbaumsweg Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG Bauträger GmbH	Berlin	94,90
BUWOG Immobilien Treuhand GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
BUWOG Kassel I GmbH & Co. KG	Bochum	94,90
BUWOG Kassel II GmbH & Co. KG	Bochum	94,90
BUWOG Projektmanagement GmbH	Berlin	100,00
BUWOG Spandau 1 GmbH & Co. KG	Kiel	100,00 <sup>2), 3)</sup>
BUWOG Spandau 2 GmbH & Co. KG	Kiel	100,00 <sup>2), 3)</sup>
BUWOG Spandau 3 GmbH & Co. KG	Kiel	100,00 <sup>2), 3)</sup>
BUWOG Syke GmbH	Kiel	100,00
BUWOG-Lindenstraße Development GmbH	Berlin	100,00
BUWOG-Westendpark Development GmbH	Berlin	100,00
BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	94,90
C. A. & Co. Catering KG	Wolkenstein	100,00
Ceragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Communication Concept Gesellschaft für Kommunikationstechnik mbH	Leipzig	100,00
conwert & kelber Besitz 10/2007 GmbH	Berlin	94,80
conwert & kelber Besitz 11/2007 GmbH	Zossen	94,80
conwert & kelber Bestand 10/2007 GmbH	Berlin	94,80
conwert Alfhild II Invest GmbH	Berlin	94,90
conwert Alfhild Invest GmbH	Berlin	94,90
conwert Berlin 2 Immobilien Invest GmbH	Zossen	94,90
conwert Capricornus Invest GmbH	Zossen	100,00
conwert Carina Invest GmbH	Berlin	100,00
conwert Centaurus Invest GmbH	Zossen	94,90
conwert delta Invest GmbH	Berlin	100,00
conwert Deutschland Beteiligungsholding GmbH	Berlin	100,00
conwert Deutschland GmbH	Berlin	100,00
conwert Deutschland Holding GmbH	Berlin	94,90
conwert Dresden Vier Invest GmbH	Berlin	100,00
conwert Eisa Invest GmbH	Zossen	94,90
conwert Epitaurus Invest GmbH	Zossen	94,00
conwert gamma Invest GmbH	Berlin	94,90
conwert Grazer Damm Development GmbH	Zossen	94,90



Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
conwert Grundbesitz Leipzig Besitz GmbH	Berlin	94,90
conwert Grundbesitz Leipzig Bestand GmbH	Zossen	94,90
conwert Immobilien Development GmbH	Berlin	94,90
conwert lambda Invest GmbH	Berlin	100,00
conwert Lepus Invest GmbH	Berlin	100,00
conwert omega Invest GmbH	Zossen	94,90
conwert Pegasus Invest GmbH	Berlin	94,90
conwert Sachsen Invest GmbH	Zossen	100,00
conwert Tizian 1 Invest GmbH	Berlin	94,90
conwert Tizian 2 Invest GmbH	Berlin	94,90
conwert Wali Invest GmbH	Berlin	94,90
conwert Wohn-Fonds GmbH	Zossen	100,00
DA EB GmbH	Nürnberg	100,00
DA Jupiter Wohnanlage GmbH	Düsseldorf	94,00 <sup>1)</sup>
DAIG 1. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
DAIG 12. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,00 <sup>1)</sup>
DAIG 13. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,00
DAIG 2. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
DAIG 3. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
DAIG 4. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
DELTA VIVUM Berlin I GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
DELTA VIVUM Berlin II GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington DEWG GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2), 3)</sup>
Deutsche Annington DEWG Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington DMB Eins GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Fundus Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00
Deutsche Annington Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Haus GmbH	Kiel	100,00
Deutsche Annington Heimbau GmbH	Kiel	100,00
Deutsche Annington Holdings Drei GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Holdings Fünf GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Holdings Sechs GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2), 3)</sup>
Deutsche Annington Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Immobilien-Dienstleistungen GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Interim DAMIRA GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Kundenservice GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington McKinley Eins GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2), 3)</sup>
Deutsche Annington McKinley Eins Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington McKinley-Holding GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2), 3)</sup>
Deutsche Annington Rhein - Ruhr GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2), 3)</sup>
Deutsche Annington Rheinland Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Annington Sechste Beteiligungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOGESieben Verwaltungs-GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOGESier Bestands GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2), 3)</sup>
Deutsche Annington WOGESier GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 <sup>2), 3)</sup>
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I mbH	Essen	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Annington Zweite Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Eisenbahn-Wohnungs-Gesellschaft mbH	Leipzig	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Multimedia Service GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche TGS GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin 5 GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin 6 GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin 7 GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin I GmbH	Berlin	94,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin II GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin III GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin X GmbH	Berlin	94,80 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin XII GmbH	Berlin	94,80 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin XIII GmbH	Berlin	94,80 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin XV GmbH	Berlin	94,80 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin XVI GmbH	Berlin	94,80 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin XVII GmbH	Berlin	94,80 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin XVIII GmbH	Berlin	94,80 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 <sup>2), 3)</sup>
Deutsche Wohnen Care SE	Berlin	100,00
Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	100,00
Deutsche Wohnen Dresden I GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Dresden II GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Fondsbeteiligungs GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Management GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Multimedia Netz GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Reisholz GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen SE	Berlin	87,60
Deutsche Wohnen Technology GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohn-Inkasso GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Diak-Nd Pflege-Altenheime Besitz GmbH	Berlin	100,00
DW Pflegeheim Dresden Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Eschweiler Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Frankfurt am Main Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
DW Pflegeheim Friesenheim Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Glienicke Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Konz Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Meckenheim Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Potsdam Grundstücks GmbH	München	100,00
DW Pflegeheim Siegen Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Weiden Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Würselen Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Pflegeresidenzen Grundstücks GmbH	München	100,00
DW Property Invest GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
DWRE Alpha GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
DWRE Braunschweig GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
DWRE Dresden GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
DWRE Halle GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
DWRE Hennigsdorf GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
DWRE Leipzig GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
ecowo GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH (Siegau)	Augsburg	94,90
Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mit beschränkter Haftung	Berlin	94,90
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Stuttgart, gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Stuttgart	94,87 <sup>1)</sup>
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH	Karlsruhe	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Köln mbH	Köln	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Nürnberg GmbH	Nürnberg	94,90
EMD Energie Management Deutschland GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Eragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
FACILITA Berlin GmbH	Berlin	100,00
Faragon V V GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Fjord Immobilien GmbH	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
Fortimo GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Franconia Invest 1 GmbH	Düsseldorf	94,90
Franconia Wohnen GmbH	Düsseldorf	94,90
Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH (FSG)	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
FSG-Holding GmbH	Düsseldorf	94,80
GAG Grundstücksverwaltungs-GmbH	Berlin	94,90
GAGFAH Acquisition 1 GmbH	Bochum	94,80
GAGFAH Acquisition 2 GmbH	Bochum	94,80 <sup>1)</sup>
GAGFAH Asset Management GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
GAGFAH Dritte Grundbesitz GmbH	Bochum	94,80 <sup>1)</sup>
GAGFAH Erste Grundbesitz GmbH	Bochum	94,80 <sup>1)</sup>
GAGFAH GmbH	Bochum	94,90
GAGFAH Griffin GmbH	Bochum	94,90 <sup>1)</sup>
GAGFAH Griffin Holding GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
GAGFAH Hausservice GmbH	Essen	94,90 <sup>1)</sup>
GAGFAH Holding GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
GAGFAH M Immobilien-Management GmbH	Bochum	94,90
GAGFAH Zweite Grundbesitz GmbH	Bochum	94,80 <sup>1)</sup>

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
GBH Acquisition GmbH	Bochum	94,80
GBH Service GmbH	Heidenheim an der Brenz	100,00
Gehag Acquisition Co. GmbH	Berlin	100,00
GEHAG Beteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 <sup>2), 3)</sup>
GEHAG Dritte Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GEHAG Erste Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GEHAG Erwerbs GmbH & Co. KG	Berlin	99,99 <sup>2)</sup>
GEHAG GmbH	Berlin	100,00
GEHAG Grundbesitz I GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GEHAG Grundbesitz II GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GEHAG Grundbesitz III GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GEHAG Vierte Beteiligung SE	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GEHAG Zweite Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Geragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
GGR Wohnparks Kastanienallee GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GGR Wohnparks Nord Leipziger Tor GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GGR Wohnparks Süd Leipziger Tor GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Grundwert Living GmbH	Berlin	100,00
GSW Acquisition 3 GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GSW Corona GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH	Berlin	100,00
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GSW Immobilien AG	Berlin	94,90
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG	Berlin	94,00 <sup>2)</sup>
GSW Pegasus GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GSW-Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR	Berlin	80,23
Hamburger Ambulante Pflege- und Physiotherapie „HAPP“ GmbH	Hamburg	100,00
Hamburger Senioren Domizile GmbH	Hamburg	100,00
Haragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Haus- und Boden-Fonds 38	Essen	68,96
Haus und Heim Wohnungsbau-GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
HESIONE Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00
Holzmindener Straße/Tempelhofer Weg Grundstücks GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
HPE Hausbau GmbH	Zossen	94,90
HPE Sechste Hausbau Portfolio GmbH	Zossen	100,00
HPE Siebte Hausbau Portfolio GmbH	Berlin	100,00
HSI Hamburger Senioren Immobilien GmbH	Hamburg	100,00
HSI Hamburger Senioren Immobilien Management GmbH	Hamburg	100,00
HvD I Grundbesitzgesellschaft mbH	Berlin	100,00
IESA Immobilien Entwicklung Sachsen GmbH	Berlin	100,00
Immo Service Dresden GmbH	Dresden	100,00
Iragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
ISABELL GmbH	Berlin	100,00
ISARIA Dachau Entwicklungsgesellschaft mbH	München	100,00
ISARIA Hegeneck 5 GmbH	München	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
ISARIA Objekt Achter de Weiden GmbH	München	100,00
Isaria Objekt Erminoldstraße GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Garching GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Hoferstraße GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Norderneyer Straße GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Preußenstraße GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Schwedler Trio GmbH	München	100,00
ISARIA Stuttgart GmbH	München	100,00
IWA GmbH Immobilien Wert Anlagen	Berlin	100,00
JANANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
KADURA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,91
Karagon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH	Berlin	100,00
KATHARINENHOF Service GmbH	Berlin	100,00
Kieler Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung	Kiel	94,90 <sup>1)</sup>
KKS Projektentwicklung GmbH	Berlin	94,80
KWG Grundbesitz CI GmbH & Co. KG	Berlin	99,57 <sup>2)</sup>
KWG Grundbesitz CIII GmbH & Co. KG	Berlin	92,00 <sup>2)</sup>
KWG Grundbesitz I Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00
KWG Grundbesitz III GmbH	Berlin	100,00
KWG Grundbesitz VI GmbH	Berlin	100,00
KWG Grundbesitz VIII GmbH	Berlin	100,00
KWG Grundbesitz X GmbH	Berlin	100,00
KWG Immobilien GmbH	Berlin	100,00
KWG Kommunale Wohnen GmbH	Berlin	94,13
Laragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Larry I Targetco (Berlin) GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Larry II Targetco (Berlin) GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
LebensWerk GmbH	Berlin	100,00
LEMONDAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
LEVON Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
Liegenschaften Weißig GmbH	Dresden	94,75
Living Innovations- & Beteiligungsgesellschaft mbH	Bochum	100,00
Main-Taunus Wohnen GmbH	Eschborn	99,99
MAKANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
MANGANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90
Maragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
MELCART Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH	Grünwald	94,80
MIRA Grundstücksgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,90 <sup>1)</sup>
MIRIS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
Neues Schweizer Viertel Betriebs+Service GmbH & Co. KG	Berlin	94,99
NILEG Immobilien Holding GmbH	Hannover	100,00
NILEG Norddeutsche Immobiliengesellschaft mbH	Hannover	94,86
Objekt Gustav-Heinemann-Ring GmbH	München	100,00
Olympisches Dorf Berlin GmbH	Berlin	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Omega Asset Invest GmbH	Berlin	100,00
Osnabrücker Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung	Osnabrück	94,09
PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH	Hamburg	100,00
PFLEGEN & WOHNEN Service GmbH	Hamburg	100,00
PFLEGEN & WOHNEN Textil GmbH	Hamburg	100,00
Planungsgemeinschaft „Das-Neue-Gartenfeld“ GmbH & Co. KG	Berlin	59,25
Planungsgemeinschaft „Das-Neue-Gartenfeld“ Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00
PRIMA Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
PUW AcquiCo GmbH	Hamburg	100,00
PUW OpCo GmbH	Hamburg	100,00
PUW PFLEGENUNDWOHNEN Beteiligungs GmbH	Hamburg	100,00
Rhein-Main Wohnen GmbH	Frankfurt am Main	100,00 <sup>1)</sup>
Rhein-Mosel Wohnen GmbH	Mainz	100,00 <sup>1)</sup>
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH	Mainz	100,00 <sup>1)</sup>
RMW Projekt GmbH	Frankfurt am Main	100,00 <sup>1)</sup>
RPW Immobilien GmbH & Co. KG	Berlin	94,00 <sup>2)</sup>
RSTE Objektgesellschaft Wohnanlagen für Chemnitz mbH	Wuppertal	94,73
RVG Rheinauhafen-Verwaltungsgesellschaft mbH	Köln	74,00
SEED 1 GmbH	Berlin	100,00
Seniorenresidenz „Am Lunapark“ GmbH	Leipzig	100,00
SGG Scharnweberstraße Grundstücks GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
„Siege“ Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH Mainz	Mainz	94,90
Sophienstraße Aachen Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH	Berlin	100,00
Süddeutsche Wohnen Gebäude GmbH	Stuttgart	100,00 <sup>1)</sup>
Süddeutsche Wohnen GmbH	Stuttgart	94,90 <sup>1)</sup>
Süddeutsche Wohnen Grundstücksgesellschaft mbH	Stuttgart	100,00 <sup>1)</sup>
Süddeutsche Wohnen Management Holding GmbH	Stuttgart	100,00 <sup>1)</sup>
SÜDOST WOBA DRESDEN GMBH	Dresden	94,90
SWG Siedlungs- und Wohnhausgesellschaft Sachsen GmbH	Berlin	100,00
SYNVIA energy GmbH	Magdeburg	100,00
SYNVIA media GmbH	Magdeburg	100,00
SYNVIA mobility GmbH	Magdeburg	100,00
SYNVIA technology GmbH	Magdeburg	100,00
TELE AG	Leipzig	100,00
Tempelhofer Feld GmbH für Grundstücksverwertung	Kiel	94,90
Viterra Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Viterra Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Dritte Berlin GmbH	Schönefeld	94,90 <sup>1)</sup>
Vonovia Eigentumsservice GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Eigentumsverwaltungs GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Elbe Berlin II GmbH	Nürnberg	94,90
Vonovia Elbe Berlin III GmbH	Nürnberg	94,90
Vonovia Elbe Dresden I GmbH	Nürnberg	94,90
Vonovia Elbe GmbH	Nürnberg	94,90

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Vonovia Elbe Ost GmbH	Nürnberg	94,90
Vonovia Elbe Wannsee I GmbH	Nürnberg	94,90
Vonovia Elbe Wohnen GmbH	Bochum	100,00
Vonovia Energie Service GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Engineering GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Immobilienmanagement GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Immobilienmanagement one GmbH	Frankfurt am Main	94,90 <sup>1)</sup>
Vonovia Immobilienmanagement two GmbH	Frankfurt am Main	94,90 <sup>1)</sup>
Vonovia Immobilienservice GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Kundenservice GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Managementverwaltung GmbH	Nürnberg	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Mess Service GmbH	Essen	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Modernisierungs GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Operations GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Pro Bestand Nord GmbH	Bochum	100,00
Vonovia Pro Bestand Nord Invest GmbH	Bochum	94,90
Vonovia Pro Bestand Nord Real Estate GmbH	Bochum	94,90
Vonovia Technischer Service Nord GmbH	Essen	100,00 <sup>1)</sup>
Vonovia Technischer Service Süd GmbH	Dresden	100,00
Vonovia Wohnumfeld Service GmbH	Düsseldorf	100,00 <sup>1)</sup>
WIK Wohnen in Krampnitz GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
WOBA DRESDEN GMBH	Dresden	100,00
WOBA HOLDING GMBH	Dresden	100,00
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
WOHNBAU NORDWEST GmbH	Dresden	94,90
Wohnumfeld Hausservice GmbH	Bochum	100,00 <sup>1)</sup>
Wohnungsbau Niedersachsen Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Hannover	94,85
Wohnungsgesellschaft Norden mit beschränkter Haftung	Hannover	94,88
Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH Essen.	Essen	94,90
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	94,90 <sup>2)</sup>
Zisa Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00
Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH	Berlin	100,00
<b>Österreich</b>		
Anton Baumgartner-Straße 125, 1230 Wien, Besitz GmbH	Wien	100,00
Brunn am Gebirge Realbesitz GmbH	Wien	100,00
BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH	Wien	100,00
BUWOG - Penzinger Straße 76 GmbH	Wien	100,00
BUWOG - Projektholding GmbH	Wien	100,00
BUWOG - PSD Holding GmbH	Wien	100,00
BUWOG Altprojekte GmbH	Wien	100,00
BUWOG Baranygasse 7 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Bernreiterplatz 13 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Bestands und Projektentwicklungs GmbH (ehem. Mariahilferstraße 156 Invest GmbH)	Wien	100,00



Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
BUWOG Breitenfurterstraße 239 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Breitenfurterstraße Eins, GmbH & Co KG	Wien	100,00
BUWOG Bruno-Marek-Allee 22 GmbH & Co KG	Wien	100,00
BUWOG cw Dienstleistung Holding GmbH	Wien	100,00
BUWOG cw Handelsges.m.b.H.	Wien	100,00
BUWOG cw Invest GmbH	Wien	100,00
„BUWOG cw SECURITISATION“ Holding GmbH	Wien	100,00
BUWOG Demophon Immobilienvermietungs GmbH	Wien	100,00
BUWOG Diesterweggasse 27 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Diesterweggasse 27 GmbH & Co KG	Wien	100,00
BUWOG Döblerhofstraße GmbH	Wien	100,00
BUWOG Gewerbeimmobilien Eins GmbH	Wien	100,00
BUWOG Group GmbH	Wien	100,00
BUWOG Handelskai 346 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Heiligenstädter Lände 29 GmbH & Co KG	Wien	100,00
BUWOG Humberger Straße GmbH	Wien	100,00
BUWOG Holding GmbH	Wien	100,00
BUWOG Laaer-Berg-Straße 45 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Linke Wienzeile 280 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Pfeiffergasse 3-5 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Projektentwicklung GmbH	Wien	100,00
BUWOG Rathausstraße GmbH	Wien	100,00
BUWOG Schweidlgasse 30 GmbH & Co KG	Wien	100,00
BUWOG Seeparkquartier GmbH	Wien	100,00
BUWOG Seeparkquartier Holding GmbH	Wien	100,00
BUWOG Süd GmbH	Villach	99,98
BUWOG Turnergasse 9 GmbH (ehem. V. PASSWEG Ges.m.b.H.)	Wien	100,00
CENTUM Immobilien GmbH	Wien	100,00
Con Tessa Immobilienverwertung GmbH	Wien	100,00
Con value one Immobilien GmbH	Wien	100,00
CWG Beteiligungs GmbH	Wien	100,00
DATAREAL Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co. Gablenzgasse 60 KG	Wien	100,00
DATAREAL Beteiligungsgesellschaft m.b.H.& Co. Heiligenstädter Straße 9 OG	Wien	100,00
EB Immobilien Invest GmbH	Wien	100,00
EBI Beteiligungen GmbH	Wien	100,00
EBI Beteiligungen GmbH & Co, 1190 Wien, Rampengasse 3-5, KG	Wien	100,00
ECO Business-Immobilien GmbH	Wien	100,00
ECO Business-Immobilien-Beteiligungen GmbH	Wien	100,00
ECO CEE & Real Estate Besitz GmbH	Wien	100,00
ECO Eastern Europe Real Estate GmbH	Wien	100,00
ECO Immobilien Verwertungs GmbH	Wien	100,00
„Epsilon“ Altbau GmbH	Wien	100,00
„Epsilon“ Meidlinger Hauptstr.27 Liegenschaftsverwaltungs GmbH	Wien	100,00
„G1“ Immobilienbesitz GmbH	Wien	100,00
GENA SECHS Immobilienholding GmbH	Wien	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
GENA ZWEI Immobilienholding GmbH	Wien	100,00
Gewerbepark Urstein Besitz GmbH	Wien	100,00
Gewerbepark Urstein Besitz GmbH & Co KG	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Eins OG	Wien	100,00
GJ-Beteiligungs GmbH	Wien	100,00
GJ-Beteiligungs GmbH & Co Projekt Fünf OG	Wien	100,00
G-Unternehmensbeteiligung GmbH	Wien	100,00
„Heller Fabrik“ Liegenschaftsverwertungs GmbH	Wien	100,00
Hertha-Firnberg-Straße 10, 1100 Wien, Immobilienbesitz GmbH	Wien	100,00
Kapital & Wert Immobilienbesitz GmbH	Wien	100,00
Lithinos Immobilien Invest GmbH	Wien	100,00
MARINA TOWER Holding GmbH	Wien	51,00
MARINADECK Betriebs GmbH	Wien	100,00
REVIVA Immobilien GmbH	Wien	100,00
RG Immobilien GmbH	Wien	100,00
Roßauer Lände 47-49 Liegenschaftsverwaltungs GmbH	Wien	100,00
Stubenbastei 10 und 12 Immobilien GmbH	Wien	100,00
Themelios Immobilien Invest GmbH	Wien	100,00
TP Besitz GmbH	Wien	100,00
TPI Immobilien Holding GmbH	Wien	100,00
TPI Tourism Properties Invest GmbH	Wien	96,00
„TPW“ Immobilien GmbH	Wien	100,00
T-Unternehmensbeteiligung GmbH	Wien	100,00
Verein „Social City“ - Verein zur Förderung der sozialen Kontakte und der sozialen Infrastruktur in Stadterneuerungsgebieten	Wien	100,00
WZH WEG Besitz GmbH	Wien	100,00
<b>Schweden</b>		
Graflunds Fastighets Aktiebolag	Eskilstuna	100,00
HomeStar InvestCo AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Grevgatan 20 Zenithegie AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Industrivägen 19 Zenithegie AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Järnväggsgatan 28 AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Nynäsvägen 24 och 26 AB	Stockholm	100,00
Hyresbostäder Nynäsvägen 27 AB	Stockholm	100,00
Östgötafastigheter i Norrköping AB	Norrköping	100,00
Victoria Park Myran 30 AB	Malmö	100,00
Victoria Park Råbergstorp AB	Malmö	100,00
Victoriahem AB	Malmö	100,00
Victoriahem Alby AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Albyberget AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Arboga AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Beethoven I AB	Malmö	100,00
Victoriahem Bergen 1 Kommanditbolag	Stockholm	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Victoriahem Bergen II AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Bergsjön AB	Malmö	100,00
Victoriahem Björkriset AB	Malmö	100,00
Victoriahem Boliger AB	Malmö	100,00
Victoriahem Borås AB	Malmö	100,00
Victoriahem Brandbergen NO AB	Malmö	100,00
Victoriahem Bredbykvarn AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Bredbykvarn Garage AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Bromsten AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Bygg och Projekt AB	Malmö	100,00
Victoriahem Duvholmen 1 AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Eskilstuna Bostad AB	Eskilstuna	100,00
Victoriahem Eskilstuna Skiftinge AB	Malmö	100,00
Victoriahem Fastigheter AB	Malmö	100,00
Victoriahem Fastigheter Göteborg AB	Malmö	100,00
Victoriahem Gröna Lund 35 AB	Malmö	100,00
Victoriahem Gulsparven AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Eskilstuna AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Karlskrona AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Kristianstad AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Landskrona AB (ehem. Victoriahem Vivaldi II AB)	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Lövgärdet AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Nyköping AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Örebro AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Rosengård AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Tensta AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Växjö AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holmiensis Bostäder AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Holmiensis II AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Huddinge Fyra AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Husby Sollentuna AB	Stockholm	100,00
Victoriahem i Söderort AB	Stockholm	100,00
Victoriahem i Sverige Fyra AB	Stockholm	100,00
Victoriahem i Sverige II AB	Stockholm	100,00
Victoriahem i Sverige III AB	Stockholm	100,00
Victoriahem i Sverige V AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Inanis Alba I AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Inanis Alba II AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Inanis Holdco AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Jordbro AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Jordbro Västra Kommanditbolag	Stockholm	100,00
Victoriahem Karlskrona AB	Malmö	100,00
Victoriahem Katrineholm AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Kista Förvaltning AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Kista Kommandit AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Klens Kommanditbolag	Malmö	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Victoriahem Köping AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Kristianstad AB	Malmö	100,00
Victoriahem Kullerstensvägen AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Landskrona AB	Malmö	100,00
Victoriahem Linrepan AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Living AB	Malmö	100,00
Victoriahem Lövgärdet Ctr Kommanditbolag	Malmö	100,00
Victoriahem Lövgärdet Handelsbolag	Malmö	100,00
Victoriahem Malmö Centrum AB	Malmö	100,00
Victoriahem Markaryd AB	Malmö	100,00
Victoriahem Mozart AB	Malmö	100,00
Victoriahem Mozart Fastighets AB	Malmö	100,00
Victoriahem M-ryd Holding AB	Stockholm	100,00
Victoriahem M-ryd Södertälje AB	Södertälje	100,00
Victoriahem Nidarosgatan Kommanditbolag	Stockholm	100,00
Victoriahem Nordkapsgatan Kommanditbolag	Stockholm	100,00
Victoriahem Norrköping Hageby AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Nyfors City AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Nygård AB	Malmö	100,00
Victoriahem Nyköping AB	Malmö	100,00
Victoriahem NYKR AT AB	Stockholm	100,00
Victoriahem NYKR FH AB	Stockholm	100,00
Victoriahem NYKR Holdco AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Nyproduktion AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Ösmo AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Ostbrickan AB	Malmö	100,00
Victoriahem Rinkeby AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Ronna AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Rosengård AB	Malmö	100,00
Victoriahem Servicecenter AB	Malmö	100,00
Victoriahem Smaragden 2 AB	Malmö	100,00
Victoriahem Söderby 23 AB	Malmö	100,00
Victoriahem Söderby 68 AB	Malmö	100,00
Victoriahem Sten AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Strängnäs AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Svart AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Tallriset AB	Malmö	100,00
Victoriahem Telemark Kommanditbolag	Stockholm	100,00
Victoriahem Tensta AB	Malmö	100,00
Victoriahem Tönsbergsgatan Kommanditbolag	Stockholm	100,00
Victoriahem Tranås AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Tranås Två Handelsbolag	Tranås	100,00
Victoriahem Trojeborgsfastigheter AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Turbinen och Zenith VI AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Uppsala Bro Märsta AB	Upplands-Bro	100,00
Victoriahem Uthyrning Tranås AB	Stockholm	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Victoriahem Valsätra Galaxen AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Vämmedal AB	Malmö	100,00
Victoriahem Vårby Visättra AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Västerås AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Växjö AB	Malmö	100,00
Victoriahem Veningen AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Vivaldi I AB	Malmö	100,00
Victoriahem Vivaldi III AB	Malmö	100,00
Victoriahem Vivaldi IV AB	Malmö	100,00
Victoriahem Vivaldi V AB	Malmö	100,00
Victoriahem Zenithegie I AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Zenithegie II AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Zenithegie III AB	Stockholm	100,00
<b>Sonstige Länder</b>		
Algarobo Holding B.V.	Baarn/NL	100,00
Buwog Lux I S.à r.l.	Esch-sur-Alzette/LU	94,00
BUWOG Wohnwerk S.A.	Luxemburg/LU	94,84
DA DMB Netherlands B.V.	Eindhoven/NL	100,00
DA Jupiter NL JV Holdings 1 B.V.	Amsterdam/NL	100,00
DAIG 10. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 11. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 14. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 15. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 16. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 17. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 18. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 19. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 20. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 21. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 22. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 23. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 24. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 25. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 9. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
Long Islands Investments S.A.	Luxemburg/LU	100,00
Vonovia Finance B.V.	Amsterdam/NL	100,00
VONOVIA FRANCE SAS	Paris/FR	100,00
<b>Nicht konsolidierte verbundene Unternehmen</b>		
BOKRÉTA Management Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság	Budapest/HU	100,00
IMMO-ROHR PLUS Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság	Budapest/HU	100,00
My-Box Debrecen Ingatlan-fejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság	Budapest/HU	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
<b>Nach der Equity-Methode bilanzierte Gemeinschaftsunternehmen</b>		
B & O Service Berlin GmbH	Berlin	24,94
Casa Nova 2 GmbH	Grünwald	50,00
Casa Nova 3 GmbH	Grünwald	50,00
Casa Nova GmbH	Grünwald	50,00
Deutsche KIWI.KI GmbH	Berlin	49,00
DWA Beteiligungsgesellschaft mbH	Berlin	50,00
Funk Schadensmanagement GmbH	Berlin	49,00
G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH	Magdeburg	49,00
GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH	Berlin	33,33
IOLITE IQ GmbH	Berlin	33,33
MARINA CITY Entwicklungs GmbH	Wien	50,00
LE Property 2 GmbH & Co. KG	Leipzig	49,00
LE Quartier 1 GmbH & Co. KG	Leipzig	46,50
LE Quartier 1.1 GmbH & Co. KG	Leipzig	49,00
LE Quartier 1.4 GmbH	Leipzig	50,00
LE Quartier 1.5 GmbH	Leipzig	44,00
LE Quartier 1.6 GmbH	Leipzig	50,00
LE Quartier 5 GmbH & Co. KG	Leipzig	44,00
OLYDO Projektentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	50,00
Othermo GmbH	Alzenau	24,00
Projektgesellschaft Jugendstilpark München mbH	Leipzig	50,00
Schaeffler-Areal 1. Liegenschaften GmbH	Bad Heilbrunn	30,00
Schaeffler-Areal 2. Liegenschaften GmbH (in Liquidation)	Bad Heilbrunn	30,00
Siwoge 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH	Berlin	50,00
Telekabel Riesa GmbH	Riesa	26,00
WB Wärme Berlin GmbH	Schönefeld	49,00
<b>Nach der Equity-Methode bilanzierte assoziierte Unternehmen</b>		
Adler Group S.A.	Luxemburg/LU	20,49
Comgy GmbH	Berlin	10,28
KIWI.KI GmbH	Berlin	21,11
Kramnitz Energie GmbH	Potsdam	25,10
Malmö Mozart Fastighets AB	Malmö	41,89
QUARTERBACK Immobilien AG	Leipzig	40,00
Rosengård Fastighets AB	Malmö	25,00
Zisa Beteiligungs GmbH	Berlin	49,00

<sup>1)</sup> Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB.

<sup>2)</sup> Befreiung gemäß § 264b HGB.

<sup>3)</sup> Bei diesen Unternehmen ist der unbeschränkt haftende Gesellschafter ein in den Konzernabschluss einbezogenes Unternehmen.

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€ 31.12.2021	Jahresüberschuss T€ 31.12.2021
<b>Sonstige Beteiligungen mit über 10% Vonovia Anteil am Kapital</b>				
blackprint Booster Fonds GmbH & Co KG	Frankfurt am Main	10,35	1.509	707
Entwicklungsgesellschaft Erfurt-Süd Am Steiger mbH	Schwartzatal	11,00	-705	-591
Erste JVS Real Estate Verwaltungs GmbH	Berlin	11,00	6.842	6.985
Füchse Berlin Handball GmbH	Berlin	18,60	858	576 <sup>4)</sup>
GbR Fernheizung Gropiusstadt	Berlin	46,10	545	-43 <sup>3)</sup>
GLB Projekt 7 S.à r.l.	Luxemburg/LU	11,00	442	-685 <sup>5)</sup>
GETEC mobility solutions GmbH	Hannover	10,00	-34	57
GSB Gesellschaft zur Sicherung von Bergmannswohnungen mit beschränkter Haftung	Essen	12,50	60	0 <sup>3)</sup>
Hellerhof GmbH	Frankfurt am Main	13,17	78.793	6.964
Implementum II GmbH	Grevenbroich	11,00	-564	-257
LE Central Office GmbH	Leipzig	11,00	-27	-90
QUARTERBACK Premium 1 GmbH	Berlin	11,00	-398	-321
QUARTERBACK Premium 6 GmbH (ehem. GLB Projekt 1 S.à r.l.)	Luxemburg/LU	11,00	442	-685 <sup>5)</sup>
QUARTERBACK Premium 4 GmbH	Leipzig	11,00	-104	-117
QUARTERBACK Premium 10 GmbH	Frankfurt am Main	11,00	-13.157	-5.807
Quartier 315 GmbH	Leipzig	15,00	5.216	178
Roobeo GmbH	Berlin	17,19	-565	-653
Sea View Projekt GmbH	Leipzig	11,00	5.947	367
Seniorenwohnen Heinersdorf GmbH	Berlin	10,10	13	-9 <sup>2)</sup>
SIAAME Development GmbH	Berlin	20,00	-227	-109
VBW Bauen und Wohnen GmbH	Bochum	19,87	119.400	7.954
VRnow GmbH	Berlin	10,00	1.960	342 <sup>1)</sup>
VSK Software GmbH	Bochum	15,00	150	-26
WasE-2 GmbH	Offenbach	11,00	-1.228	-386
Westside Living GmbH	Leipzig	11,00	-527	-175
WirMag GmbH	Grünstadt	14,85	1.239	-646 <sup>2)</sup>
WoWi Media GmbH & Co. KG	Hamburg	10,50	2.758	10
Zuckerle Quartier Investment S.à r.l.	Luxemburg/LU	11,00	-1.833	-1.818 <sup>5)</sup>

<sup>1)</sup> Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen dem 31.12.2018.

<sup>2)</sup> Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen dem 31.12.2019.

<sup>3)</sup> Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen dem 31.12.2020.

<sup>4)</sup> Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen dem 30.06.2021.

<sup>5)</sup> Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen lokalem Handelsrecht.



# Weitere Angaben zu den Organen

## Vorstand

Dem Vorstand der Vonovia SE gehörten zum 31. Dezember 2022 fünf Mitglieder an.

### Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Executive Officer  
Verantwortungsbereich: Nachhaltigkeit/Strategie, Transaktion, General Counsel, Investor Relations, Personalmanagement, Revision und Unternehmenskommunikation.

#### **Mandate:**

- > Kötter Unternehmensgruppe (Mitglied des Gesellschafterbeirats)<sup>2</sup>
- > Apleona GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats und Mitglied des Shareholder Board)<sup>2</sup>

### Arnd Fittkau, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Rental Officer  
Verantwortungsbereich: Bewirtschaftung mit den Geschäftsbereichen Nord, Ost, Süd und West sowie Kundenservice und Portfolio- und Mietenmanagement.

#### **Mandat:**

- > STEAG Fernwärme GmbH (Mitglied des Beirats)<sup>2</sup>

### Philip Grosse, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Financial Officer  
Verantwortungsbereich: Rechnungswesen, Controlling, Finanzen, Bewertung und Portfoliocontrolling sowie Steuern.

#### **Mandate**

- > Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 27. April 2022)<sup>2,4</sup>
- > GSW Immobilien AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 13. Juni 2022)<sup>3</sup>
- > QUARTERBACK Immobilien AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1,6</sup>

### Daniel Riedl, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Development Officer  
Verantwortungsbereich: Development Österreich, Development Deutschland und operatives Bewirtschaftungsgeschäft in Österreich.

#### **Mandat:**

- > QUARTERBACK Immobilien AG (Mitglied des Aufsichtsrats) (seit 16. März 2022)<sup>1,6</sup>

### Helene von Roeder, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Transformation Officer  
Verantwortungsbereich: Value-add (inkl. Versicherungen), Innovation & Business Building, IT und Einkauf sowie Wohneigentumsverwaltung und Fremdbewirtschaftung.

#### **Mandate:**

- > AVW Versicherungsmakler GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>
- > E. Merck KG (Mitglied des Gesellschafterrats)<sup>2</sup>
- > Merck KGaA (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1,5</sup>
- > Vonovia Finance B.V. (Mitglied des Aufsichtsrats) (bis 31. Dezember 2022)<sup>2,4</sup>
- > Deutsche Wohnen SE (Vorsitzende des Aufsichtsrats) (ab 2. Januar 2022)<sup>3,5</sup>

<sup>1</sup> Aufsichtsratsmandate gemäß § 100 Abs. 2 AktG.

<sup>2</sup> Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

<sup>3</sup> Freigestellte Konzernmandate gemäß § 100 Abs. 2 Satz 2 AktG.

<sup>4</sup> Weitere Konzernmandate.

<sup>5</sup> Börsennotiert.

<sup>6</sup> Nahestehendes Unternehmen des Deutsche Wohnen Konzerns.

## Aufsichtsrat

Der aktuelle Aufsichtsrat besteht aus zwölf Mitgliedern. Durch die Hauptversammlungen am 9. Mai 2018 sind zehn Mitglieder für eine satzungsgemäße Amtszeit und am 29. April 2022 zwei Mitglieder für eine dreijährige Amtszeit gewählt worden.

### Jürgen Fitschen, Vorsitzender

Senior Advisor der Deutsche Bank AG

#### **Mandate:**

- > Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG (Mitglied des Verwaltungsrats)<sup>2</sup>
- > Syntellix AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>
- > ESG Book GmbH (Mitglied des Beirats)<sup>2</sup>

### Prof. Dr. Edgar Ernst, Stellvertretender Vorsitzender

Selbstständiger Unternehmensberater

#### **Mandate:**

- > METRO AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1,5</sup>
- > TUI AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1,5</sup>

### Burkhard Ulrich Drescher (bis 29. April 2022)

Geschäftsführer der Innovation City Management GmbH

#### **Mandat:**

- > STEAG Fernwärme GmbH (Mitglied des Beirats)<sup>2</sup>

### Vitus Eckert

Rechtsanwalt, Partner der Wess Kux Kispert & Eckert Rechtsanwalts GmbH

#### **Mandate:**

- > STANDARD Medien AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>
- > S. Spitz GmbH (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>
- > Vitalis Food Vertriebs-GmbH (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats, Konzerngesellschaft der S. Spitz GmbH)<sup>2</sup>
- > Simacek Holding GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>
- > Simacek GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats, Konzerngesellschaft der Simacek Holding GmbH)<sup>2</sup>

### Jürgen Fenk (seit 29. April 2022)

Chief Executive Officer Primonial REIM, Paris  
ab 31. Januar 2023 selbstständiger Unternehmensberater

#### **Mandat:**

- > Alfons & alfreda AG, Düsseldorf (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)<sup>1</sup>

### Dr. Florian Funck

Chief Financial Officer der Franz Haniel & Cie. GmbH

#### **Mandate:**

- > CECONOMY AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1,5</sup>
- > TAKKT AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Innovation City Management GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>

### Dr. Ute Geipel-Faber

Selbstständige Unternehmensberaterin

#### **Mandat:**

- > Bayerische Landesbank (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1</sup>

### Matthias Hünlein (seit 29. April 2022)

Managing Director Tishman Speyer Properties  
Deutschland GmbH

#### **Mandat:**

- > Tishman Speyer Investment Management GmbH, Frankfurt am Main (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>

### Daniel Just

Vorsitzender des Vorstands der Bayerischen Versorgungskammer

#### **Mandate:**

- > DWS Grundbesitz GmbH (1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>
- > Universal Investment GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>2</sup>

### Hildegard Müller

Präsidentin des Verbands der Automobilindustrie e. V.

#### **Mandate:**

- > Siemens Energy AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1,5</sup>
- > Siemens Energy Management GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats, Konzerngesellschaft der Siemens Energy AG)<sup>1</sup>
- > RAG Stiftung (Mitglied des Kuratoriums)<sup>2</sup>

### Prof. Dr. Klaus Rauscher (bis 29. April 2022)

Selbstständiger Unternehmensberater

### Dr. Ariane Reinhart

Mitglied des Vorstands der Continental AG<sup>5</sup>

#### **Mandat:**

- > SUSE S.A. (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>2,5</sup>

### Clara-Christina Streit

Aufsichts-/Verwaltungsrätin

#### **Mandate:**

- > Jerónimo Martins SGPS S.A.  
(Mitglied des Verwaltungsrats)<sup>2,5</sup>
- > Vontobel Holding AG (Mitglied des Verwaltungsrats)<sup>2,5</sup>
- > Deutsche Börse AG (Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>1,5</sup>

### Christian Ulbrich

President and Chief Executive Officer Jones Lang LaSalle Incorporated<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Aufsichtsratsmandate gemäß § 100 Abs. 2 AktG.

<sup>2</sup> Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

<sup>3</sup> Freigestellte Konzernmandate gemäß § 100 Abs. 2 Satz 2 AktG.

<sup>4</sup> Weitere Konzernmandate.

<sup>5</sup> Börsennotiert.

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Vonovia SE, Bochum

## Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Vonovia SE, Bochum, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (im Folgenden „zusammengefasster Lagebericht“) der Vonovia SE für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Die im Abschnitt [→ Sonstige Informationen](#) unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

> entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und

> ermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt [→ Sonstige Informationen](#) genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Die Prüfung des Konzernabschlusses haben wir unter ergänzender Beachtung der International Standards on Auditing (ISA) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften, Grundsätzen und Standards ist im Abschnitt [→ Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts](#) unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst.f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als

Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

### Bewertung der Investment Properties

Siehe Konzernanhang → **Textziffern 13** und → **28** sowie das Kapitel zu → **Chancen und Risiken** im zusammengefassten Lagebericht.

### *Das Risiko für den Abschluss*

In dem Konzernabschluss von Vonovia zum 31. Dezember 2022 sind Investment Properties mit einem Buchwert von 92,3 Mrd. € ausgewiesen und stellen mit 91,0 % der Bilanzsumme einen erheblichen Anteil an den Vermögenswerten dar. Davon entfallen 81,9 Mrd. € auf in Deutschland, 3,3 Mrd. € auf in Österreich und 7,1 Mrd. € auf in Schweden gelegene Immobilien.

Vonovia bewertet die Investment Properties ganz überwiegend zum beizulegenden Zeitwert in Übereinstimmung mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties in Höhe von -1,3 Mrd. € in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Vonovia ermittelt die beizulegenden Zeitwerte mit unternehmensinternen Bewertungsmodellen. Ausgenommen hiervon sind die Pflegeimmobilien und Teile der unbebauten Grundstücke.

Die unternehmensinterne Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt über Discounted Cashflow (DCF)-Verfahren auf Basis von homogenen Bewertungseinheiten, in denen wirtschaftlich zusammenhängende und vergleichbare Grundstücke und Gebäude zusammengefasst werden. Zusätzlich werden durch unabhängige Sachverständige Bewertungsgutachten erstellt, die der Bestätigung der internen Bewertungsergebnisse dienen. Für die Pflegeimmobilien und die unbebauten Grundstücke, die nicht intern bewertet werden, wird der beizulegende Zeitwert auf Basis von Gutachten von unabhängigen Sachverständigen mittels DCF-Verfahren und – sofern relevant – unter Berücksichti-

gung von Erkenntnissen aus aktuellen Marktbeobachtungen und -transaktionen ermittelt.

Die Bewertung der Investment Properties ist komplex und es fließen zahlreiche bewertungsrelevante Annahmen und Daten ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Annahmen und Daten können zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizulegenden Zeitwerte führen. Die bedeutsamsten Annahmen und Daten sind die Marktmieten einschließlich der erwarteten Mietpreisentwicklung, die geplanten Instandhaltungskosten und die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze. Bei der Ermittlung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze berücksichtigt Vonovia unter anderem die unterschiedliche Dynamik der Immobilienkaufpreis- und Mietpreisentwicklung.

Aufgrund der bestehenden Schätzunsicherheiten und der Ermessensbehaftung besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass die beizulegenden Zeitwerte der Investment Properties nicht angemessen sind.

Darüber hinaus besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass die nach IAS 40 und IFRS 13 für die Investment Properties erforderlichen Anhangangaben nicht vollständig und angemessen sind.

### *Unsere Vorgehensweise in der Prüfung*

Unter Einbezug unserer eigenen Immobilienbewertungsspezialisten haben wir teils kontrollbasiert sowie durch aussagebezogene Prüfungshandlungen die Richtigkeit und Vollständigkeit der in den unternehmensinternen Bewertungsmethoden verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen gewürdigt. Darüber hinaus haben wir die internen Bewertungsmethoden im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, die Homogenität der definierten Bewertungseinheiten sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsannahmen und -daten beurteilt. Zur Beurteilung der verwendeten Bewertungsannahmen und -daten, wie z. B. der angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, der Marktmiete und der erwarteten Mietpreisentwicklung sowie der geplanten Instandhaltungskosten, haben wir unter anderem externe Marktdaten herangezogen.

Für eine repräsentative Auswahl der in Deutschland und Österreich gelegenen Bewertungseinheiten, die um risikoorientiert bewusst ausgewählte Elemente ergänzt wurde, haben wir die von Vonovia vorgenommenen Wertermittlungen mit eigenen Berechnungen verglichen. Dafür haben wir für die deutschen Bestände das normierte Ertragswertverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und für die österreichischen Bestände das Vergleichswertverfahren in Anlehnung an die ImmoWertV

verwendet. Darüber hinaus haben wir für die deutschen Bestände dieser Stichprobe Vor-Ort-Besichtigungen durchgeführt, um den jeweiligen Objektzustand zu beurteilen.

Weiterhin wurde die rechnerische und finanzmathematische Richtigkeit der Bewertungsmodelle von uns beurteilt.

Wir haben uns von der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der von Vonovia beauftragten externen Sachverständigen überzeugt, die in den Gutachten angewandten Bewertungsmethoden im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt, die wesentlichen Bewertungsannahmen und -daten gewürdigt und die internen Bewertungsergebnisse mit denen des entsprechenden Gutachtens verglichen.

Zudem haben wir die Vollständigkeit und die Angemessenheit, der nach IAS 40 und IFRS 13 für die Investment Properties geforderten Angaben im Konzernanhang beurteilt.

### **Unsere Schlussfolgerungen**

Vonovia hat eine sachgerechte Bewertungsmethode implementiert, die geeignet ist, IFRS-konforme beizulegende Zeitwerte zu ermitteln. Die der Bewertung der Investment Properties zugrunde liegenden Annahmen und Daten sind angemessen. Die im Konzernanhang nach IAS 40 und IFRS 13 für die Investment Properties gemachten Angaben sind vollständig und angemessen.

### **Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte**

Zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen sowie den verwendeten Annahmen verweisen wir auf den Konzernanhang → **Ziffer 26**. Angaben zur Höhe der Geschäfts- oder Firmenwerte und Angaben zur Höhe der vorgenommenen Wertminderungen finden sich im Konzernanhang unter → **Ziffer 26**. Erläuterungen zur wirtschaftlichen Entwicklung der Geschäftssegmente finden sich im zusammengefassten Lagebericht im Abschnitt → **Ertragslage**.

### **Das Risiko für den Abschluss**

In dem Konzernabschluss von Vonovia zum 31. Dezember 2022 sind Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 1,5 Mrd. € ausgewiesen.

Die Allokation der Geschäfts- oder Firmenwerte erfolgt entsprechend IAS 36 auf die Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, von denen erwartet wird, dass sie einen Nutzen aus dem jeweiligen Zusammenschluss ziehen. Bei Vonovia sind dies die regionalen Geschäftsbereiche im Segment Rental sowie die Segmente Value-add, Development und Pflege.

Die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte wird jährlich anlassunabhängig auf Ebene der Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, denen der jeweilige Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet ist, überprüft. Ergeben sich Anhaltspunkte, dass die Geschäfts- oder Firmenwerte im Wert gemindert sein könnten, wird zudem ein anlassbezogener Impairment-Test durchgeführt. Für den Impairment-Test wird der Buchwert mit dem erzielbaren Betrag der jeweiligen Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten verglichen. Liegt der Buchwert über dem erzielbaren Betrag, ergibt sich ein Abwertungsbedarf. Der erzielbare Betrag ist der höhere Wert aus dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Kosten der Veräußerung und dem Nutzungswert der Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten.

Der Stichtag für die anlassunabhängige Werthaltigkeitsprüfung ist der 31. Dezember 2022.

Gestiegene Kapitalisierungszinssätze (WACC) sowie unterjährige Werterhöhungen der Immobilienbestände können – sofern diese wesentlich sind – Anzeichen für das Vorliegen einer Wertminderung der Geschäfts- oder Firmenwerte sein. Aus diesem Grund hat Vonovia bereits im 1. und 2. Quartal des Geschäftsjahres 2022 anlassbezogene Werthaltigkeitstests durchgeführt.

Für den anlassbezogenen Werthaltigkeitstest im 4. Quartal des Geschäftsjahres 2021 wurde der durch die Akquisition der Deutsche Wohnen SE im Geschäftsjahr 2021 neu entstandene und im Rahmen der zum 31. Dezember 2021 noch vorläufigen Kaufpreisallokation ermittelte Geschäfts- oder Firmenwert von 4,7 Mrd. € vorläufig auf die jeweiligen Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten von Vonovia allokiert. Zum 30. September 2022 wurde die Kaufpreisallokation abgeschlossen und es ergab sich ein um 0,1 Mrd. € höherer Geschäfts- oder Firmenwert von 4,8 Mrd. €. Im Rahmen der finalen Allokation des Geschäfts- oder Firmenwertes wurden 1,3 Mrd. € des Geschäfts- oder Firmenwertes der nun eigenständigen Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten bestehend aus den Immobilienbeständen der Deutsche Wohnen zugeordnet. Infolge der abgeschlossenen Kaufpreisallokation wurden die Werthaltigkeitstests für die Stichtage 31. Dezember 2021, 31. März 2022 und 30. Juni 2022 unter Berücksichtigung der finalen Allokation des Geschäfts- oder Firmenwertes erneut durchgeführt.

Im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2022 führten der gestiegene Kapitalisierungszinssatz (WACC) und die Aufwertung der Investment Properties und der damit verbundene Anstieg der Buchwerte bei allen Gruppen von zahlungsmitelgenerierenden Einheiten im Segment Rental zu einer vollständigen Wertminderung des verbliebenen Geschäfts- oder Firmenwertes in Höhe von insgesamt 918,3 Mio. €. Aufgrund des gestiegenen Kapitalisierungszinssatzes (WACC) wurde der Geschäfts- oder Firmenwert des Segments Pflege im 2. Quartal des Geschäftsjahres 2022 in Höhe von 36,0 Mio. € vollständig wertgemindert.

Vonovia ermittelt den Nutzungswert in einem komplexen Berechnungsmodell mittels eines DCF-Verfahrens. Dabei ist neben den Prognosen künftiger Zahlungsströme im Wesentlichen die Bestimmung des WACC als ermessensbehaftet einzustufen. Da sich bereits geringe Änderungen der Prognosen künftiger Zahlungsströme bzw. des WACC wesentlich auf den erzielbaren Betrag auswirken können, bestehen im Hinblick auf die Bewertung der Geschäfts- oder Firmenwerte erhebliche Schätzunsicherheiten.

Es besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass eine bestehende Wertminderung nicht in angemessener Höhe ermittelt wurde. Außerdem besteht das Risiko, dass die damit zusammenhängenden Angaben im Konzernanhang nicht vollständig und angemessen sind.

#### **Unsere Vorgehensweise in der Prüfung**

Unter Einbezug unserer Bewertungsspezialisten haben wir sowohl für die anlassbezogenen als auch für die jährliche Werthaltigkeitsprüfung unter anderem die Angemessenheit der wesentlichen Annahmen sowie der Berechnungsmethode von Vonovia beurteilt.

Von der Angemessenheit der im Modell hinterlegten und bei der Berechnung verwendeten erwarteten zukünftigen Zahlungsströme haben wir uns unter anderem durch Abgleich mit den aktuellen Planzahlen aus der von Vonovia erstellten Detailplanung überzeugt. Wir haben weiterhin geprüft, dass die Detailplanung aus den jeweiligen vom Vorstand verabschiedeten und vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommenen Fünfjahresplanungen richtig abgeleitet wurde. Zudem haben wir ein Verständnis des Prozesses für die Erstellung der Planungen erlangt und den Planungsprozess gewürdigt. Die Plausibilität der Planungsannahmen haben wir auch anhand branchenspezifischer Markterwartungen beurteilt. Zudem haben wir die Prognosegüte vergangener Planungen gewürdigt, indem wir die Planwerte mit den tatsächlich eingetretenen Werten verglichen und Abweichungen analysiert haben.

Hinsichtlich der von Vonovia ermittelten WACCs haben wir sowohl eine inhaltliche Würdigung der einzelnen Annahmen und Daten auf Basis verfügbarer Marktdaten als auch eine kritische Gesamtwürdigung im Vergleich zu Vergleichsunternehmen in der Immobilienbranche vorgenommen. Aufgrund der wesentlichen Auswirkungen bereits kleiner Veränderungen des WACCs haben wir einen weiteren Schwerpunkt auf die von Vonovia durchgeführten Sensitivitätsanalysen gelegt und nachvollzogen, ob und in welchem Umfang sich bei Änderung der einzelnen Annahmen und Daten der WACCs im Rahmen erwartbarer Bandbreiten weiterer Wertminderungsbedarf ergäbe.

Zur Beurteilung der methodisch und mathematisch sachgerechten Umsetzung der Bewertungsmethode haben wir die von Vonovia vorgenommene Bewertung anhand eigener Berechnungen nachvollzogen und Abweichungen analysiert.

Schließlich haben wir beurteilt, ob die Anhangangaben zur Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte vollständig und angemessen sind.

#### **Unsere Schlussfolgerungen**

Die der Werthaltigkeitsprüfung der Geschäfts- oder Firmenwerte zugrunde liegende Berechnungsmethode ist sachgerecht und steht im Einklang mit den anzuwendenden Bewertungsgrundsätzen. Die der Bewertung zugrunde liegenden Annahmen und Daten der Gesellschaft liegen innerhalb akzeptabler Bandbreiten. Die mit der Werthaltigkeitsprüfung der Geschäfts- oder Firmenwerte zusammenhängenden Anhangangaben sind vollständig und angemessen.



## Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts:

- > die nichtfinanzielle Konzernklärung, die in einem eigenen Abschnitt im zusammengefassten Lageberichts enthalten ist,
- > die zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung der Gesellschaft und des Konzerns, auf die im zusammengefassten Lagebericht Bezug genommen wird, und
- > die im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen lageberichts-fremden und als ungeprüft gekennzeichneten Angaben.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile des Geschäftsberichts. Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Konzernabschluss, die inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- > wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- > anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.



## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung sowie unter ergänzender Beachtung der ISA durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

> identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

> gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.

> beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

> ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

> beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

- > holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- > beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- > führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

### Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergabe des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der bereitgestellten Datei „5299005A2ZEP6AP7KM81-2022-12-31-de.zip“ (SHA256-Hashwert: 6d69cd38aa95ce860777b14a917330c1e1dfd167cd9a7ad2fe7295a29d4b92e7) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) und des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist nachstehend weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- > identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- > gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- > beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende bereitgestellte Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- > beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.
- > beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

### Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 29. April 2022 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 6. Oktober 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2013 als Konzernabschlussprüfer der Vonovia SE tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

### **Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks**

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

### **Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Maximilian Cremer.

Düsseldorf, den 16. März 2023

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



gez. Salzmann  
Wirtschaftsprüfer



gez. Cremer  
Wirtschaftsprüfer

# Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit der nicht-finanziellen Konzernenerklärung

An die Vonovia SE, Bochum

Wir haben die nichtfinanzielle Konzernenerklärung der Vonovia SE, Bochum (im Folgenden „Gesellschaft“), sowie den als Bestandteil qualifizierten Abschnitt → „**Grundlagen des Konzerns**“ im zusammengefassten Lagebericht für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 einer Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen.

Nicht Gegenstand unserer Prüfung war die materielle Prüfung von Verweisen auf Internetseiten und externe Dokumentationsquellen, die in der nichtfinanziellen Konzernenerklärung als „Weiterführende Informationen“ dargestellt sind.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung der nichtfinanziellen Konzernenerklärung in Übereinstimmung mit den § 315c i. V. m. §§ 289c bis 289e HGB und mit Artikel 8 der VERORDNUNG (EU) 2020/852 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 (im Folgenden „EU-Taxonomieverordnung“) und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie mit deren in Abschnitt „EU-Taxonomie“ der nichtfinanziellen Konzernenerklärung dargestellten eigenen Auslegung der in der EU-Taxonomieverordnung und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten enthaltenen Formulierungen und Begriffen.

Diese Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft umfasst die Auswahl und Anwendung angemessener Methoden zur Aufstellung der nichtfinanziellen Konzern-

enerklärung sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen zu einzelnen Angaben, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung einer nichtfinanziellen Konzernenerklärung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (Manipulation der nichtfinanziellen Konzernenerklärung) oder Irrtümern ist.

Die EU-Taxonomieverordnung und die hierzu erlassenen delegierten Rechtsakte enthalten Formulierungen und Begriffe, die noch erheblichen Auslegungsunsicherheiten unterliegen und für die noch nicht in jedem Fall Klarstellungen veröffentlicht wurden. Daher haben die gesetzlichen Vertreter ihre Auslegung der EU-Taxonomieverordnung und der hierzu erlassenen delegierten Rechtsakte im Abschnitt „EU-Taxonomie“ der nichtfinanziellen Konzernenerklärung niedergelegt. Sie sind verantwortlich für die Vertretbarkeit dieser Auslegung. Aufgrund des immanenten Risikos, dass unbestimmte Rechtsbegriffe unterschiedlich ausgelegt werden können, ist die Rechtskonformität der Auslegung mit Unsicherheiten behaftet.

## Sicherung der Unabhängigkeit und Qualität des Wirtschaftsprüfers

Bei der Durchführung des Auftrags haben wir die Anforderungen an Unabhängigkeit und Qualitätssicherung aus den nationalen gesetzlichen Regelungen und berufsständischen Verlautbarungen, insbesondere der Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer und vereidigte Buchprüfer sowie des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1), beachtet.

## Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit über die nichtfinanzielle Konzernklärung abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised): „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“, herausgegeben vom IAASB, als Limited Assurance Engagement durchgeführt. Danach haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir mit einer begrenzten Sicherheit beurteilen können, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die nichtfinanzielle Konzernklärung der Gesellschaft im Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den § 315c i. V. m. §§ 289c bis 289e HGB und der EU-Taxonomieverordnung und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie der in Abschnitt „EU-Taxonomie“ der nichtfinanziellen Konzernklärung dargestellten Auslegung durch die gesetzlichen Vertreter aufgestellt worden ist.

Bei einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, sodass dementsprechend eine erheblich geringere Prüfungssicherheit erlangt wird. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Wirtschaftsprüfers.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen und sonstige Tätigkeiten durchgeführt:

- > Befragungen von für die Wesentlichkeitsanalyse verantwortlichen Mitarbeitern auf Gruppenebene, um ein Verständnis über die Vorgehensweise zur Identifizierung wesentlicher Themen und entsprechender Berichtsgrenzen von Vonovia SE zu erlangen
- > Eine Risikoeinschätzung, einschließlich einer Medienanalyse, zu relevanten Informationen über die Nachhaltigkeitsleistung von Vonovia SE in der Berichtsperiode
- > Einschätzung der Konzeption und der Implementierung von Systemen und Prozessen für die Ermittlung, Verarbeitung und Überwachung von Angaben, einschließlich der Konsolidierung der Daten, zu Umwelt-, Arbeitnehmer- und Sozialbelangen, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung

- > Befragungen von Mitarbeitern auf Gruppenebene, die für die Ermittlung der Angaben zu Konzepten, Due-Diligence-Prozessen, Ergebnissen und Risiken, die Durchführung von internen Kontrollhandlungen und die Konsolidierung der Angaben verantwortlich sind
- > Einsichtnahme in ausgewählte interne und externe Dokumente
- > Analytische Beurteilung der Daten und Trends der quantitativen Angaben, welche zur Konsolidierung auf Gruppenebene von allen Standorten gemeldet wurden
- > Einschätzung der lokalen Datenerhebungs-, Validierungs- und Berichterstattungsprozesse sowie der Verlässlichkeit der gemeldeten Daten
- > Einschätzung der Gesamtdarstellung der Angaben
- > Befragungen von verantwortlichen Mitarbeitern auf Gruppenebene, um ein Verständnis über die Vorgehensweise zur Identifizierung relevanter Wirtschaftsaktivitäten gemäß EU-Taxonomie zu erlangen
- > Einschätzung der Konzeption und der Implementierung von Systemen und Prozessen für die Ermittlung, Verarbeitung und Überwachung von Angaben zu Umsatz, Investitionsausgaben und Betriebsaufwendungen für die taxonomie-relevanten Wirtschaftsaktivitäten für die Umweltziele Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel
- > Einschätzung der Datenerhebungs-, Validierungs- und Berichterstattungsprozesse sowie der Verlässlichkeit der gemeldeten Angaben für die taxonomie-konformen Wirtschaftsaktivitäten im Zusammenhang mit der Prüfung der Technischen Bewertungskriterien (Wesentlicher Beitrag zu einem Umweltziel, DNSH-Kriterien) sowie des sozialen Mindestschutzes

Die gesetzlichen Vertreter haben bei der Ermittlung der Angaben gemäß Artikel 8 der EU-Taxonomieverordnung unbestimmte Rechtsbegriffe auszulegen. Aufgrund des immanenten Risikos, dass unbestimmte Rechtsbegriffe unterschiedlich ausgelegt werden können, sind die Rechtskonformität der Auslegung und dementsprechend unsere diesbezügliche Prüfung mit Unsicherheiten behaftet.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise hinreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhalts

Wir verweisen auf den Abschnitt „EU-Taxonomie-Verordnung“ und den Abschnitt „Bekämpfung von Korruption und Bestechung“, in denen die gesetzlichen Vertreter beschreiben, dass die Vonovia SE am 7. März 2023 durch die Ermittlungsbehörden auf Basis eines Durchsuchungsbeschlusses des Amtsgerichts Bochum über ein Ermittlungsverfahren gegen aktuelle und ehemalige Mitarbeiter in Kenntnis gesetzt wurde. Gegenstand des Verfahrens ist der Verdacht des banden- und gewerbsmäßigen Betruges, der Untreue, wettbewerbsbeschränkender Absprachen bei Ausschreibungen, besonders schwerer Fälle der Bestechlichkeit und Bestechung im geschäftlichen Verkehr, jeweils auch zum Nachteil des Vonovia Konzerns bzw. ausgewählter verbundener Unternehmen. Die bisherigen Erkenntnisse aus diesem Ermittlungsverfahren wurden bei der Ermittlung der taxonomie-konformen Kennzahlen berücksichtigt. Dabei wurden die Leistungsindikatoren der Wirtschaftsaktivitäten 7.3 und 7.7 um den geschätzten Anteil der Umsatzerlöse bzw. Investitions- sowie Betriebsausgaben im Zusammenhang mit erhöhten Leistungen für den Geschäftsbereich Technische Gebäudeausrüstung, die Gegenstand des Ermittlungsverfahrens sind, geringfügig vermindert.

Unser Prüfungsurteil ist bezüglich dieses Sachverhalts nicht modifiziert.

### Prüfungsurteil

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die nichtfinanzielle Konzernklärung der Vonovia SE für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den § 315c i. V. m. §§ 289c bis 289e HGB und mit der EU-Taxonomieverordnung und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie der in Abschnitt „EU-Taxonomie“ der nichtfinanziellen Konzernklärung dargestellten Auslegung aufgestellt worden ist.

### Verwendungsbeschränkung/AAB-Klausel

Dieser Prüfungsvermerk ist an die Vonovia SE, Bochum, gerichtet und ausschließlich für diese bestimmt.

Dem Auftrag, in dessen Erfüllung wir vorstehend benannte Leistungen für die Vonovia SE, Bochum, erbracht haben, lagen die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017 zugrunde ( <https://www.kpmg.de/bescheinigungen/lib/aab.pdf>). Durch Kenntnisnahme und Nutzung der in diesem Prüfungsvermerk enthaltenen Informationen bestätigt jeder Empfänger, die dort getroffenen Regelungen (einschließlich der Haftungsbeschränkung auf EUR 4 Mio für Fahrlässigkeit in Ziffer 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen) zur Kenntnis genommen zu haben, und erkennt deren Geltung im Verhältnis zu uns an.

Düsseldorf, den 16. März 2023

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

  
Stauder  
Wirtschaftsprüfer

  
Brokof  
Wirtschaftsprüferin

# Versicherung der gesetzlichen Vertreter

## Bilanzzeit

„Wir versichern nach bestem Wissen und Gewissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt wird, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im jetzt laufenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Bochum, den 14. März 2023



Rolf Buch  
(CEO)



Arnd Fittkau  
(CRO)



Philip Grosse  
(CFO)



Daniel Riedl  
(CDO)



Helene von Roeder  
(CTO)



# Berichterstattung nach EPRA

Die Vonovia SE ist seit 2013 Mitglied der EPRA. Die namensgebende European Public Real Estate Association ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel und vertritt die Interessen börsennotierter europäischer Immobilienunternehmen. Sie sieht ihre Aufgabe darin, das Verständnis für Investitionsmöglichkeiten in börsennotierte Immobilien-gesellschaften in Europa als Alternative zu klassischen Anlagewerten zu erweitern.

Zur besseren Vergleichbarkeit der Immobiliengesellschaften und zur Präsentation immobilienwirtschaftlicher Besonderheiten hat die EPRA einen Rahmen für eine standardisierte Berichterstattung über die IFRS hinaus geschaffen.

Vonovia berichtet die EPRA-Kennzahlen entsprechend der EPRA-Empfehlungen (Best Practice Recommendations, BPR). Die EPRA-Kennzahlen werden von Vonovia nur teilweise als Steuerungskennzahlen verwendet und werden daher außerhalb des Lageberichts dargestellt. Sie stellen Non-GAAP-Measures oder auch APMs (Alternative Performance Measures) dar.

Wir weisen darauf hin, dass sich die EPRA-BPR grundsätzlich sowohl auf Wohnimmobilien- als auch auf Gewerbeimmobilienunternehmen beziehen. Vonovia ist hingegen fast ausschließlich im Bereich Wohnen aktiv. Das Geschäftsmodell von Vonovia basiert auf der Entwicklung und dem Bau neuer Wohnungen für den Eigenbestand wie für den Verkauf, der Vermietung von Wohnraum, auf dem Angebot von wohnungsnahen Dienstleistungen sowie auf dem Verkauf von Wohnungen. Im Gegensatz zu Unternehmen mit einem Gewerbeimmobilienportfolio und somit einer relativ geringen Anzahl von Objekten umfasst das Portfolio von Vonovia eine Vielzahl von relativ homogenen Wohneinheiten. Der Ausweis einer Reihe von Informationen, die von den EPRA-BPR empfohlen werden und auf insbesondere einzelne bedeutsame Objekte abzielen, ist deshalb für ein auf Wohnimmobilien spezialisiertes Unternehmen nicht sinnvoll.

Bezogen auf den aktuellen Immobilienbestand wird aus diesem Grund auf den Ausweis einer Übersicht zu Mietvertragslaufzeiten (in der Regel sind die Mietverträge unbefristet), der geschätzten Marktmiete bei Mietauslauf und der zehn größten Mieter bezogen auf die Mieteinnahmen verzichtet.

Im Segment Development werden fast ausschließlich Wohneinheiten erstellt. Weitere Informationen zum Segment Development können dem Kapitel [→ Portfolio im Developmentgeschäft](#) entnommen werden.

## EPRA-Kennzahlen im Überblick

in Mio. €		2021*	2022	Veränderung in %	
<b>EPRA-Performance Kennzahlen</b>	<b>Definition</b>	<b>Zielsetzung</b>			
EPRA-Überschuss (EPRA Earnings)	Ergebnis des operativen Geschäfts.	Wesentliche Kennzahl zur Bestimmung des operativen Ergebnisses. Indikation, inwieweit aktuelle Dividendenzahlungen durch das operative Ergebnis gedeckt sind.	1.383,2	1.755,0	26,9
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	Wertbestimmung unter der Annahme, dass niemals Immobilien verkauft werden. Repräsentiert den Vermögenswert, der erforderlich wäre, das Unternehmen neu aufzubauen.		59.489,8	57.426,9	-3,5
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	Wertbestimmung unter der Annahme, dass An- und Verkauf von Immobilien stattfinden. Ein Teil der latenten Steuern wird hierdurch unvermeidbar realisiert werden.	Die EPRA NAV-Kennzahlen nehmen ausgehend vom IFRS Eigenkapitalanpassungen vor, um den Stakeholdern eine möglichst klare Information bzgl. des Marktwerts des Vermögens und der Schulden eines Immobilienunternehmens unter verschiedenen Szenarien bereitzustellen.	48.640,8	45.744,5	-6,0
EPRA Net Disposal Value (NDV)	Bestimmung des Eigenkapitalwerts in einem Verkaufsszenario. Latente Steuern, Finanzierungsinstrumente und weitere Anpassungen werden zum Marktwert angesetzt, unter Berücksichtigung der resultierenden Steuereffekte.		30.047,4	34.669,5	15,4
EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA Net Initial Yield) in %	Annualisierte Mieteinnahmen basierend auf dem Bestand zum Bilanzstichtag abzüglich nicht umlegbarer Objektkosten, bezogen auf den Marktwert der Immobilien, erhöht um die Erwerbsnebenkosten.	Vergleichbarer Maßstab zur Portfoliobewertung. Dieser Maßstab soll Investoren eine Hilfestellung zur Beurteilung der Bewertung unterschiedlicher Portfolios geben.	2,6	2,7	0,1 pp
EPRA Topped Up Nettoanfangsrendite (EPRA Topped Up Net Initial Yield) in %	Anpassung der EPRA-Nettoanfangsrendite in Bezug auf die Gewährung von mietfreien Zeiten (oder andere noch nicht ausgelaufene Mietanreize wie zeitlich begrenzte Mietreduktionen oder Staffelmieten).		2,6	2,7	0,1 pp
EPRA Leerstandsquote (EPRA Vacancy rate) in %	Geschätzte Marktmiete der leer stehenden Einheiten in Bezug zur geschätzten Marktmiete des gesamten Portfolios.	„Reiner“ Maßstab für die leer stehenden Einheiten (in %) basierend auf der geschätzten Marktmiete.	2,0	2,0	-
EPRA Kostenquote (EPRA Cost Ratio) inkl. direkter Leerstandskosten in %	Verwaltungs- und operative Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten) bezogen auf die Bruttomieteinnahmen.	Wesentliche Kennzahl zur Messung von Veränderungen der Kosten der Gesellschaft.	26,2	25,2	-1,0 pp
EPRA Kostenquote (EPRA Cost Ratio) exkl. direkte Leerstandskosten in %	Verwaltungs- und operative Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten) bezogen auf die Bruttomieteinnahmen.		24,9	24,2	-0,7 pp
EPRA LTV in %	Verbindlichkeiten bezogen auf den Verkehrswert der Immobilien	Kennzahl zur Bestimmung des prozentualen Anteils der Verbindlichkeiten bezogen auf den Wert der Immobilien	46,9	45,8	-1,1 pp

## EPRA Überschuss (EPRA Earnings)

Der EPRA-Überschuss ist ein Maß für das operative Ergebnis. Er gibt eine Indikation, inwieweit die aktuelle Dividendenzahlung durch das operative Ergebnis gedeckt ist. Ausgehend vom Periodenergebnis erfolgen Anpassungen um ergebniswirksame Wertveränderungen des Vermögens und der Schulden sowie Bereinigungen von Verkaufseffekten und von Kosten für Akquisitionen/Integrationen.

Der EPRA-Überschuss stieg 2022 um 26,9 % gegenüber 2021.

Als unternehmensspezifische Anpassungen werden Ergebnisbeiträge aus den Segmenten Development und Recurring Sales aufgenommen. Außerdem werden aperiodische und einmalige Zinsaufwendungen, Abschreibungen, sonstige Sondereinflüsse sowie Steuern, die keinen laufenden Ertragsteuern entsprechen, eliminiert. Nach Anpassung von At-Equity Effekten ergibt sich der angepasste Überschuss. Dieser entspricht dem Group FFO, der gegenüber dem Vorjahr um 20,1 % gesteigert werden konnte.

Da zu den Berichtszeitpunkten keine verwässernden Finanzinstrumente bestehen, stimmt der unverwässerte EPRA Überschuss mit dem verwässerten überein.

in Mio. €	2021*	2022	Veränderung in %
<b>Periodenergebnis IFRS</b>	<b>2.440,5</b>	<b>-669,4</b>	<b>-</b>
Wertveränderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und Wertminderungen	-7.377,9	1.817,4	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-165,0	-138,4	-16,1
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	-137,9	-127,5	-7,5
Vertriebskosten	74,6	55,9	-25,1
Steuern auf das Vertriebsergebnis	68,2	131,5	92,8
Wertminderung Goodwill	3.774,4	954,3	-74,7
Wertveränderungen von Finanzinstrumenten und verbundenen Abschlusskosten	162,0	-129,2	-
Akquisitionskosten	14,1	113,2	>100
Latente Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	2.530,2	-252,8	-
<b>EPRA Überschuss (EPRA Earnings)</b>	<b>1.383,2</b>	<b>1.755,0</b>	<b>26,9</b>
<b>EPRA Überschuss (EPRA Earnings) pro Aktie in €**</b>	<b>1,78</b>	<b>2,21</b>	<b>24,2</b>
Anpassung Development	100,5	89,9	-10,5
Anpassung Recurring Sales	113,2	135,1	19,3
Anpassung sonstige Sondereinflüsse	23,0	14,3	-37,8
Anpassung Abschreibungen	97,4	222,9	>100
Anpassung aperiodischer/einmaliger Zinsaufwand	-20,6	-109,5	>100
Anpassung Steuern auf das Vertriebsergebnis und sonstige/aperiodische Steuern	-12,1	-87,1	>100
Anpassung At-Equity	9,8	15,0	53,1
<b>Angepasster Überschuss (Group FFO)</b>	<b>1.694,4</b>	<b>2.035,6</b>	<b>20,1</b>
<b>Angepasster Überschuss (Group FFO) pro Aktie in €**</b>	<b>2,18</b>	<b>2,56</b>	<b>17,4</b>

\* Vorjahr angepasst.

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

## EPRA NAV-Kennzahlen

Die EPRA NAV-Kennzahlen nehmen ausgehend vom IFRS-Eigenkapital Anpassungen vor, um den Stakeholdern eine möglichst klare Information bezüglich des Marktwerts des Vermögens und der Schulden eines Immobilienunternehmens unter verschiedenen Szenarien bereitzustellen.

Der EPRA Net Reinstatement Value (NRV) wird unter der Annahme ermittelt, dass niemals Immobilien verkauft werden. Er repräsentiert den Vermögenswert, der erforderlich wäre, das Unternehmen neu aufzubauen. Das Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia wird dabei um die latenten Steuern auf das Immobilienvermögen und um den Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente nach Berücksichtigung latenter Steuern adjustiert. Außerdem werden die Erwerbsnebenkosten, die bei der Immobilienbewertung in Abzug gebracht wurden, wieder hinzugerechnet. Ein Fair Value für immaterielle Vermögenswerte wird ab diesem Geschäftsjahr nicht mehr angesetzt. Ein zusätzlicher, nicht bilanzieller, Wertbeitrag aus der Development- und Value-add-Plattform findet somit im NRV keine Berücksichtigung mehr. Das Vorjahr ist entsprechend angepasst.

Die Ermittlung des EPRA NTA (Net Tangible Assets) erfolgt unter der Annahme, dass An- und Verkauf von Immobilien stattfinden. Ein Teil der latenten Steuern auf das Immobilien-

vermögen wird somit durch Verkäufe unvermeidbar realisiert werden. Bei Vonovia sind die Portfoliocluster Recurring Sales, Non Core, MFH Sales sowie der Bestand in Österreich nicht dem langfristig gehaltenen Immobilienbestand zuzuordnen. Die latenten Steuern auf diese Portfolios werden proportional zu den Verkehrswerten bestimmt und reduzieren die insgesamt angesetzten latenten Steuern. Auf den Ausweis der anteiligen Erwerbsnebenkosten für das auf Dauer im Bestand gehaltene Portfolio wird ab diesem Jahr verzichtet. Das Vorjahr ist entsprechend angepasst. Der Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente nach Berücksichtigung latenter Steuern wird bereinigt, und die immateriellen Vermögenswerte (Goodwill und sonstiges immaterielles Vermögen) werden vollständig eliminiert.

Der EPRA Net Disposal Value (NDV) bestimmt den Wert des Eigenkapitals in einem Verkaufsszenario. Die Zeitwerte der latenten Steuern und der Finanzierungsinstrumente werden, wie im IFRS-Eigenkapital berücksichtigt, realisiert. Der Goodwill wird eliminiert, und die festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten werden zum Marktwert, unter Berücksichtigung der resultierenden Steuereffekte, angesetzt.

In den nachstehenden Tabellen sind die NAV-Kennzahlen zum Stichtag 31. Dezember 2022 und dem entsprechenden Vorjahr aufgeführt.

31.12.2022 (in Mio. €)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>	<b>31.331,5</b>	<b>31.331,5</b>	<b>31.331,5</b>
Latente Steuern auf Investment Properties	19.719,8	16.190,0	-
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	-117,5	-117,5	-
Goodwill	-	-1.529,9	-1.529,9
Immaterielle Vermögenswerte	-	-129,6	-
Fair Value finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	4.867,9
Erwerbsnebenkosten	6.493,1	-	-
<b>NAV</b>	<b>57.426,9</b>	<b>45.744,5</b>	<b>34.669,5</b>
Anzahl Aktien verwässert (Mio.)	795,8	795,8	795,8
<b>NAV pro Aktie (in €)</b>	<b>72,16</b>	<b>57,48</b>	<b>43,56</b>

\* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

31.12.2021* (in Mio. €)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>	<b>32.896,7</b>	<b>32.896,7</b>	<b>32.896,7</b>
Latente Steuern auf Investment Properties	20.053,3	18.438,4	-
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente**	28,6	28,6	-
Goodwill	-	-2.484,1	-2.484,1
Immaterielle Vermögenswerte	-	-238,8	-
Fair Value finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-365,2
Erwerbsnebenkosten	6.511,1	-	-
<b>NAV</b>	<b>59.489,8</b>	<b>48.640,8</b>	<b>30.047,4</b>
Anzahl Aktien verwässert** (Mio.)	776,6	776,6	776,6
<b>NAV pro Aktie (in €)</b>	<b>76,60</b>	<b>62,63</b>	<b>38,69</b>

\* Vorjahr angepasst.

\*\* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

### EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA Net Initial Yield)

Die EPRA-Nettoanfangsrendite zeigt das Verhältnis der annualisierten Mieterträge abzüglich nicht umlegbarer Objektkosten (annualisierte Nettomietserträge) zu den Brutto-Verkehrswerten der Immobilien. Dabei werden die Verkehrswerte um die Erwerbsnebenkosten erhöht.

Bei der Topped-up-Nettoanfangsrendite werden die Vermietungsanreize in den annualisierten Nettomietserträgen eliminiert. Für ein auf Wohnimmobilien spezialisiertes Unternehmen sind die Vermietungsanreize nur von geringer Bedeutung.

Die EPRA Nettoanfangsrendite steigt leicht von 2,6 % im Jahr 2021 auf 2,7 % im Jahr 2022. Bei fast unveränderten Nettomietserträgen resultiert der Anstieg aus geringeren Verkehrswerten.

in Mio. €	2021	2022	Veränderung in %
Verkehrswert des Immobilienportfolios* (netto)	92.411,7	89.971,9	-2,6
Erwerbsnebenkosten	6.420,5	6.493,1	1,1
<b>Verkehrswert des Immobilienportfolios (brutto)</b>	<b>98.832,2</b>	<b>96.465,0</b>	<b>-2,4</b>
Annualisierte Mieterträge	3.234,8	3.202,3	-1,0
Nicht umlegbare Objektkosten insgesamt	-668,4	-618,4	-7,5
<b>Annualisierte Nettomietserträge</b>	<b>2.566,4</b>	<b>2.583,9</b>	<b>0,7</b>
Anpassungen für Vermietungsanreize	6,8	4,2	-38,2
<b>Topped-up annualisierte Nettomietserträge</b>	<b>2.573,2</b>	<b>2.588,1</b>	<b>0,6</b>
<b>EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA Net Initial Yield) in %</b>	<b>2,6</b>	<b>2,7</b>	<b>0,1 pp</b>
<b>EPRA Topped Up Nettoanfangsrendite (EPRA Topped Up net initial yield) in %</b>	<b>2,6</b>	<b>2,7</b>	<b>0,1 pp</b>

\* Verkehrswerte der bebauten Grundstücke exkl. IFRS 16, Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte, Pflege und betreutes Wohnen.

### EPRA Leerstandsquote (EPRA Vacancy Rate)

Die Berechnung der EPRA Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis der geschätzten Marktmiete der leerstehenden Wohnimmobilien zur geschätzten Marktmiete des Wohnimmobilienportfolios, d. h. die im Lagebericht dargestellte

Leerstandsquote wird mit der Marktmiete der Wohnimmobilien bewertet.

Zum Jahresende 2022 war unser Wohnungsbestand wiederum nahezu voll vermietet. Die EPRA Leerstandsquote blieb mit 2,0 % zum Vorjahr unverändert.

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022	Veränderung in %
Marktmiete der leerstehenden Wohnungen	74,9	66,9	-10,7
Marktmiete des Wohnimmobilienportfolios	3.674,3	3.398,1	-7,5
<b>EPRA Leerstandsquote (EPRA Vacancy Rate) in %</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>-</b>

### EPRA Kostenquote (EPRA Cost Ratio)

Als Verhältnis von EPRA-Kosten zu Bruttomieteinnahmen gibt die EPRA Kostenquote eine Aussage zur Kosteneffizienz eines Immobilienunternehmens. Die EPRA Kostenquote wird

inklusive und exklusive direkter Leerstandskosten ausgewiesen. Im Jahr 2022 hat sich die EPRA Kostenquote um 1,0 Prozentpunkte (inkl. direkter Leerstandskosten) bzw. 0,7 Prozentpunkte (exkl. direkter Leerstandskosten) gegenüber dem Vorjahr verringert.

in Mio. €	2021*	2022	Veränderung in %
Operative Kosten Rental	412,3	486,3	17,9
Aufwendungen für Instandhaltung	377,7	443,6	17,4
Adjusted EBITDA Value-add	-153,8	-126,7	-17,6
Zwischengewinne/-verluste	37,8	-4,7	-
<b>EPRA Kosten (inkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>674,0</b>	<b>798,5</b>	<b>18,5</b>
Direkte Leerstandskosten	-34,6	-33,4	-3,5
<b>EPRA Kosten (exkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>639,4</b>	<b>765,1</b>	<b>19,7</b>
<b>Bruttomieteinnahmen</b>	<b>2.568,5</b>	<b>3.163,4</b>	<b>23,2</b>
<b>EPRA Kostenquote (EPRA Cost ratio) inkl. direkte Leerstandskosten in %</b>	<b>26,2</b>	<b>25,2</b>	<b>-1,0 pp</b>
<b>EPRA Kostenquote (EPRA Cost ratio) exkl. direkte Leerstandskosten in %</b>	<b>24,9</b>	<b>24,2</b>	<b>-0,7 pp</b>

\* Vorjahr angepasst  
Kosten werden nur im Zusammenhang mit selbsterstellten substanzwahren/wertschaffenden Investitionen aktiviert.

## EPRA LTV

Ziel des EPRA LTV ist es, den Verschuldungsgrad des Eigenkapitals eines Immobilienunternehmens zu beurteilen. Hierzu werden die Netto Schulden nach EPRA Definition den gesamten Vermögenswerten gegenübergestellt. Der Ausweis des EPRA LTV erfolgt ohne eine Darstellung auf Basis

einer proportionalen Konsolidierung von nicht vollkonsolidierten Unternehmen.

Der EPRA LTV sinkt von 46,9 % im Jahr 2021 auf 45,8 % im Jahr 2022. Einem Rückgang der Vermögenswerte steht hierbei ein überproportionaler Rückgang der Netto Schulden gegenüber.

in Mio. €	2021	2022	Veränderung in %
Darlehen*	21.566,4	18.697,7	-13,3
Commercial Paper	-	-	-
Hybridkapital	-	-	-
Unternehmensanleihen	25.085,0	26.061,5	3,9
Fremdwährungsderivate	-	-	-
Netto Verbindlichkeiten	1.221,6	-	-100,0
Selbst genutzte Immobilien (Schulden)	-	-	-
Kurzfristige Einlagen (Eigenkapitalcharakter)	-	-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-1.432,8	-1.302,4	-9,1
<b>Netto Schulden</b>	<b>46.440,2</b>	<b>43.456,8</b>	<b>-6,4</b>
Selbst genutzte Immobilien	265,8	285,8	7,5
Investment Properties	94.100,1	92.300,1	-1,9
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2.719,4	70,8	-97,4
Immobilien im Bau befindlich**	-	-	-
Immaterielle Vermögenswerte	238,8	129,6	-45,7
Netto Forderungen	-	769,9	-
Finanzielle Vermögenswerte	1.794,5	1.357,2	-24,4
<b>Vermögenswerte gesamt</b>	<b>99.118,6</b>	<b>94.913,4</b>	<b>-4,2</b>
<b>EPRA LTV in %</b>	<b>46,9</b>	<b>45,8</b>	<b>-1,1 pp</b>

\* Inkl. Unternehmensanleihen Deutsche Wohnen.

\*\* Enthalten in Investment Properties.

## Immobilienbezogene Investitionen

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die im Geschäftsjahr getätigten immobilienbezogenen Investitionen der Gesellschaft.

In der Kategorie Akquisitionen war das Vorjahr geprägt durch die Übernahme von Deutsche Wohnen. Im Berichtsjahr sind vergleichsweise kleinere Portfolios erworben worden.

Die Investitionen in den Neubau gingen in 2022 um 5,1% gegenüber dem Vorjahr zurück. Beim Bestandsportfolio wurden die Investitionen um 11,1% erhöht.

in Mio. €	2021	2022	Veränderung in %
Akquisitionen	28.334,1	354,7	-98,7
Neubau*	639,9	607,1	-5,1
Bestandsportfolio	1.124,2	1.248,9	11,1
Zusätzlich vermietbare Fläche	-	-	-
Ohne zusätzlich vermietbare Fläche	1.124,2	1.248,9	11,1
Sonstige	-	-	-
<b>Immobilienbezogene Investitionen</b>	<b>30.098,2</b>	<b>2.210,7</b>	<b>-92,7</b>

\* Inkl. Aufstockungen.

## Like-for-like-Mietsteigerungen

Die nachstehenden Tabellen geben einen Überblick über die Like-for-like-Mietsteigerungen im Wohnimmobilienportfolio der Gesellschaft:

31.12.2022	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Ist-Miete Wohnen like-for-like*		Veränderung (in %)
			31.12.2021 (p. a. in Mio. €)	31.12.2022 (p. a. in Mio. €)	
Strategic	412.427	25.211	2.160,3	2.216,5	2,6
Urban Quarters	332.938	20.168	1.726,3	1.770,7	2,6
Urban Clusters	79.489	5.044	434,0	445,8	2,7
Recurring Sales	27.777	1.896	163,0	166,5	2,1
MFH Sales	22.522	1.430	152,6	156,2	2,4
Non Core	13.872	788	59,4	61,0	2,6
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>476.598</b>	<b>29.325</b>	<b>2.535,4</b>	<b>2.600,2</b>	<b>2,6</b>
Vonovia Schweden	37.120	2.648	301,8	309,9	2,7
Vonovia Österreich	19.702	1.464	86,1	89,3	3,8
<b>Gesamt</b>	<b>533.420</b>	<b>33.437</b>	<b>2.923,4</b>	<b>2.999,4</b>	<b>2,6</b>

\* Der zugrunde liegende Wohnungsbestand hat einen Verkehrswert in Höhe von 83.381,4 Mio. €.

Regionalmarkt	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Ist-Miete Wohnen like-for-like*		Veränderung (in %)
			31.12.2021 (p. a. in Mio. €)	31.12.2022 (p. a. in Mio. €)	
Berlin	141.871	8.492	731,7	748,5	2,3
Rhein-Main-Gebiet	35.580	2.249	239,3	245,8	2,7
Dresden	44.047	2.557	199,3	203,1	1,9
Rheinland	31.019	2.039	190,1	195,2	2,7
Südliches Ruhrgebiet	41.773	2.575	206,0	211,6	2,7
Hamburg	19.715	1.240	113,3	116,8	3,1
Hannover	21.572	1.359	113,5	117,7	3,7
Kiel	24.837	1.431	118,1	121,7	3,1
München	10.404	675	72,4	73,8	1,9
Stuttgart	13.018	818	82,8	84,7	2,3
Nördliches Ruhrgebiet	23.867	1.471	108,8	111,2	2,1
Leipzig	13.801	909	68,8	70,3	2,3
Bremen	11.506	700	52,7	54,8	3,8
Westfalen	9.260	605	49,0	50,3	2,8
Freiburg	3.989	271	26,1	26,8	2,8
Sonstige Strategische Standorte	26.773	1.698	144,8	148,7	2,7
<b>Gesamt strategische Standorte DE</b>	<b>473.032</b>	<b>29.091</b>	<b>2.516,7</b>	<b>2.580,9</b>	<b>2,6</b>
Non-Strategic Standorte	3.566	234	18,8	19,2	2,5
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>476.598</b>	<b>29.325</b>	<b>2.535,4</b>	<b>2.600,2</b>	<b>2,6</b>
Vonovia Schweden	37.120	2.648	301,8	309,9	2,7
Vonovia Österreich	19.702	1.464	86,1	89,3	3,8
<b>Gesamt</b>	<b>533.420</b>	<b>33.437</b>	<b>2.923,4</b>	<b>2.999,4</b>	<b>2,6</b>

\* Der zugrunde liegende Wohnungsbestand hat einen Verkehrswert in Höhe von 83.381,4 Mio. €.



# Glossar

## **Adjusted EBITDA Development**

Das Adjusted EBITDA Development beinhaltet den Rohertrag aus den Developmentaktivitäten der to-sell-Projekte (Erlöse der veräußerten Developmentprojekte abzüglich der Herstellkosten) und den Rohertrag der Developmentaktivitäten der to-hold-Projekte (Fair Value der für den eigenen Bestand entwickelten Einheiten abzüglich der aufgelaufenen Herstellkosten) abzüglich der operativen Kosten des Segments Development.

## **Adjusted EBITDA Pflege**

Das Adjusted EBITDA Pflege wird errechnet, indem die Instandhaltungsaufwendungen sowie die operativen Kosten von den Erlösen des Segments abgezogen werden.

## **Adjusted EBITDA Recurring Sales**

Das Adjusted EBITDA Recurring Sales stellt den erzielten Erlösen aus Wohnungsprivatisierung die entsprechenden Verkehrswertabgänge der veräußerten Vermögenswerte gegenüber und bringt zudem die zugehörigen Verkaufskosten in Abzug. Um einen periodengerechten Ausweis von Gewinn und Umsatz und damit einer Verkaufsmarge zu zeigen, ist es erforderlich, die nach IFRS 5 bewerteten Verkehrswertabgänge um realisierte/unrealisierte Wertveränderungen zu bereinigen.

## **Adjusted EBITDA Rental**

Das Adjusted EBITDA Rental wird errechnet, indem die operativen Kosten des Segments Rental und die Aufwendungen für Instandhaltung von den im Segment Rental erfassten Mieteinnahmen abgezogen werden.

## **Adjusted EBITDA Total (Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen)**

Das Adjusted EBITDA Total ist das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen (einschließlich der Erträge aus übrigen, operativen Beteiligungen und Zwischengewinn), das um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte und um den Nettoertrag aus Bewertungen für Investment Properties bereinigt wurde. Sondereinflüsse beinhalten die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und

Geschäftsprozessentwicklung, Akquisitionsprojekte, Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt), Aufwendungen für die Vorbereitung des Börsengangs sowie Aufwendungen für Altersteilzeit und Abfindungszahlungen. Das Adjusted EBITDA Total ist die Summe aus Adjusted EBITDA Rental, Adjusted EBITDA Value-add, Adjusted EBITDA Recurring Sales, Adjusted EBITDA Development und Adjusted EBITDA Pflege.

## **Adjusted EBITDA Value-add**

Das Adjusted EBITDA Value-add wird errechnet, indem die operativen Kosten von den Erlösen des Segments abgezogen werden.

## **COSO**

Das Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) ist eine privatwirtschaftliche US-Organisation. Sie wurde 1985 gegründet. 1992 hat COSO einen von der SEC anerkannten Standard für interne Kontrollen, das COSO-Modell, veröffentlicht. Damit wurde eine Basis für die Dokumentation, Analyse und Gestaltung von internen Kontrollsystemen geschaffen. 2004 erfolgte eine Weiterentwicklung des Modells und das COSO Enterprise Risk Management Framework wurde veröffentlicht. Es dient seither der Strukturierung und Entwicklung von Risikomanagementsystemen.

## **Covenants**

Auflagen in Kreditverträgen oder Anleihebedingungen, die in die Zukunft gerichtete Verpflichtungen des Kreditnehmers oder Anleiheschuldners zu einem bestimmten Tun oder Unterlassen beinhalten.

## **EPRA-Kennzahlen**

Hinsichtlich der Erläuterung der EPRA-Kennzahlen verweisen wir auf das Kapitel → **Berichterstattung nach EPRA**.

## **EPRA NTA**

Die NTA-Darstellung gemäß EPRA-Definition hat das Ziel, den Nettoinventarwert in einem langfristig orientierten Geschäftsmodell auszuweisen. NTA steht für Net Tangible

Assets. Das Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia wird dabei um latente Steuern bezogen auf das Bestandsportfolio sowie den Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente unter Berücksichtigung latenter Steuern bereinigt. Darüber hinaus werden der bilanzielle Goodwill und sonstige immaterielle Vermögenswerte in Abzug gebracht.

#### **European Public Real Estate Association (EPRA)**

Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel und vertritt die Interessen börsennotierter europäischer Immobilienunternehmen. Sie sieht ihre Aufgabe darin, das Verständnis für Investitionsmöglichkeiten in börsennotierte Immobiliengesellschaften in Europa als Alternative zu klassischen Anlagewerten zu erweitern. EPRA ist ein eingetragenes Markenzeichen der European Public Real Estate Association.

#### **Fair Value (Zeit-/Verkehrswert)**

Relevant ist der Fair Value insbesondere bei der Bewertung gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Der Fair Value ist der Betrag, zu dem vertragswillige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu erwerben.

#### **GAV**

Der Gross Asset Value (GAV) ist der Bruttoinventarwert der bilanzierten Immobilienanlagen. Dieser setzt sich zusammen aus den selbstgenutzten Immobilien, den Investment Properties inklusive Development to hold, den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten sowie dem Bereich Development to sell. In letzteren fließen sowohl Immobilien mit abgeschlossenem Kaufvertrag als auch solche mit Verkaufsabsicht – das heißt noch ohne abgeschlossenen Kaufvertrag – mit ein.

#### **Group FFO**

Der Group FFO stellt die nachhaltige Ertragskraft des operativen Geschäfts dar. Neben den Adjusted EBITDAs der Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales, Development und Pflege werden im Group FFO die wiederkehrenden, laufenden Nettozinsaufwendungen aus originären Finanzinstrumenten sowie laufende Ertragsteuern berücksichtigt. Die Kennzahl wird nicht auf Basis einer besonderen internationalen Rechnungslegungsvorschrift ermittelt, sondern ist als Ergänzung zu den anderen gemäß IFRS ermittelten Ergebniskennzahlen zu sehen.

#### **ICR (Interest Coverage Ratio)**

Die Interest Coverage Ratio (Zinsdeckungsgrad) gibt das Verhältnis Adjusted EBITDA Total zum Zinszahlungssaldo an.

#### **Instandhaltung**

Instandhaltung umfasst die Maßnahmen, die erforderlich sind, während der Nutzungsdauer der Immobilie den bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern und die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinwirkungen entstandenen baulichen und sonstigen Mängel zu beseitigen.

#### **Leerstandsquote**

Anzahl leerstehender Wohneinheiten bezogen auf den gesamten eigenen Wohnungsbestand in Prozent. Gezählt werden die Leerstände zum jeweiligen Monatsende.

#### **LTV-Ratio (Loan-to-Value-Ratio)**

LTV-Ratio bezeichnet den Finanzschuldendeckungsgrad. Er stellt das Verhältnis der originären Finanzverbindlichkeiten gemäß IFRS, abzüglich Fremdwährungseffekte, Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente abzüglich erhaltene Anzahlungen Development (zeitraumbezogen), Forderungen aus Verkäufen und Vorräten, zuzüglich Kaufpreise für ausstehende Ankäufe zur Summe der Verkehrswerte des Immobilienbestands, Verkehrswerte der in Bau befindlichen Developmentprojekte/Grundstücke sowie Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten (zeitraumbezogen) zuzüglich Verkehrswerte ausstehender Ankäufe und Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen sowie Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften dar.

#### **MFH Sales**

Im Rahmen der Segmentberichterstattung wird zusätzlich das nicht steuerungsrelevante Geschäftssegment Sonstiges ausgewiesen. Dieses beinhaltet den Verkauf von gering rentierlichen Mehrfamilienhäusern (MFH Sales), die sich größtenteils außerhalb unserer Urban Quarters befinden.

#### **Mieteinnahmen**

Mieteinnahmen sind der aktuelle Bruttoertrag für vermietete Wohneinheiten gemäß den jeweiligen Mietverträgen vor Abzug nicht übertragbarer Betriebskosten. In den Mieteinnahmen der österreichischen Immobilienbestände sind zusätzlich EVB-Beiträge (Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge) berücksichtigt. Die Mieteinnahmen der Bestände in Schweden stellen Inklusivmieten dar, das heißt, Betriebs- und Heizkosten sind in den Mieteinnahmen enthalten.

#### **Modernisierungsmaßnahmen**

Modernisierungsmaßnahmen sind nachhaltig und langfristig wertsteigernde Investitionen in den Wohnungs- und Gebäudebestand. Im Rahmen der energetischen Sanierung erfolgen sie typischerweise an der Gebäudehülle sowie an den Allgemeinflächen inklusive der Wärme- und Stromversorgung. Beispielhaft sind hier zu nennen: der Einbau von Heizungsanlagen, die Sanierung von Balkonen oder die nachträgliche Anbringung von Fertigteilbalkonen sowie die Durchführung von Energiesparmaßnahmen wie z. B. der

Einbau von Isolierglasfenstern und Wärmeschutzmaßnahmen wie z. B. Fassadendämmung, Dämmung der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke. Im Rahmen der Wohnungssanierung erfolgt eine Aufwertung – ggf. neben der Modernisierung der Wohnungselektrik – typischerweise durch den Einbau moderner bzw. barrierearmer Bäder, durch den Einbau neuer Türen und die Verlegung hochwertiger bzw. rutschfester Oberböden. Fallweise werden auch die Grundrisse an veränderte Wohnbedürfnisse angepasst.

### **Monatliche Ist-Miete**

Die monatliche Ist-Miete (in €/m<sup>2</sup>) ist der aktuelle Bruttoertrag pro Monat für vermietete Wohneinheiten gemäß den jeweiligen Mietverträgen zum jeweiligen Monatsende vor Abzug nicht übertragbarer Betriebskosten geteilt durch die Wohnfläche der vermieteten eigenen Wohneinheiten. In den Mieteinnahmen der österreichischen Immobilienbestände sind zusätzlich EVB-Beiträge (Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge) berücksichtigt. Die Mieteinnahmen der Bestände in Schweden stellen Inklusivmieten dar, das heißt, Betriebs- und Heizkosten sind in den Mieteinnahmen enthalten.

Die Ist-Miete wird häufig auch als Nettokaltmiete bezeichnet. Die Mietsteigerung like-for-like stellt die Mietsteigerung des Wohnungsportfolios dar, das zwölf Monate vorher bereits im Bestand von Vonovia und zum Berichtsstichtag vermietet war. Portfolioveränderungen in diesem Zeitraum werden bei der Ermittlung der Mietsteigerung like-for-like nicht berücksichtigt. Berücksichtigt man zudem die Mietsteigerung aus Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen, ergibt sich die organische Mietsteigerung.

### **Nachhaltigkeits-Performance-Index (Sustainability Performance Index (SPI))**

Index zur Messung der Leistung in nichtfinanziellen Themenbereichen. Das nachhaltige Handeln von Vonovia ist auf die identifizierten Top-Nachhaltigkeitsthemen, die im Nachhaltigkeits-Performance-Index gebündelt sind, ausgerichtet. Dabei wird der Kundenzufriedenheitsindex (CSI) in die Berechnung des Nachhaltigkeits-Performance-Index miteinbezogen. Der CSI wird in regelmäßigen Abständen durch systematische Kundenbefragungen eines externen Dienstleisters erhoben und bewertet die Wirksamkeit und Nachhaltigkeit unserer Dienstleistungen beim Kunden. Weitere Indikatoren im Nachhaltigkeits-Performance-Index sind die jährlich erzielte CO<sub>2</sub>-Einsparung im Gebäudebestand, die Energieeffizienz von Neubauten, der Anteil barrierearmer (Teil-)Modernisierungen an Neuvermietungen, die Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit sowie die Diversity im Top-Management.

### **Net Debt/EBITDA**

Die Kennzahl Net Debt/EBITDA gibt das Verhältnis des durchschnittlichen bereinigten Net Debt zum Adjusted EBITDA Total an.

### **Non Core**

Im Rahmen der Segmentberichterstattung wird zusätzlich das nicht steuerungsrelevante Geschäftssegment Sonstiges ausgewiesen. Dieses beinhaltet den rein opportunistischen Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non Core), die mittelfristig voraussichtlich unterdurchschnittliche Entwicklungspotenziale im Mietwachstum aufweisen und die im Verhältnis zum Gesamtportfolio und mit Blick auf zukünftige Akquisitionen eher peripher liegen.

### **Rating**

Bei einem Rating werden Schuldner oder Wertpapiere hinsichtlich ihrer Kreditwürdigkeit oder Kreditqualität nach Bonitätsgraden eingestuft. Die Einstufung wird in der Regel von sogenannten Rating-Agenturen vorgenommen.

### **Recurring Sales**

Das Segment Recurring Sales umfasst die regelmäßigen und nachhaltigen Verkäufe von einzelnen Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern aus unserem Bestand. Es beinhaltet nicht den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (MFH Sales/Non Core). Diese Verkäufe erfolgen rein opportunistisch und sind somit nicht Bestandteil unseres operativen Geschäfts im engeren Sinne. Diese Verkäufe werden daher im Segmentbericht unter Sonstiges ausgewiesen.

### **Verkehrswert-Step-up**

Der Verkehrswert-Step-up ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Erlös aus der Veräußerung einer Wohneinheit und ihrem Verkehrswert bezogen auf ihren Verkehrswert. Er zeigt den prozentualen Wertzuwachs für das Unternehmen bei der Veräußerung einer Wohneinheit vor weiteren Verkaufskosten.

### **Zahlungsmittelgenerierende Einheit (ZGE)**

Die zahlungsmittelgenerierende Einheit ist im Zusammenhang mit der Werthaltigkeitsprüfung eines Goodwills als kleinste Gruppe von Vermögensgegenständen definiert, die Mittelzu- und Mittelabflüsse unabhängig von der Nutzung anderer Vermögenswerte oder anderer Cash Generating Units (CGU) generiert.

# Finanzkalender

## **17. März 2023**

Veröffentlichung des Geschäftsberichts für das Jahr 2022

## **4. Mai 2023**

Veröffentlichung des 3-Monats-Zwischenberichts 2023

## **17. Mai 2023**

Hauptversammlung (virtuell)

## **4. August 2023**

Veröffentlichung des Halbjahres-Zwischenberichts 2023

## **3. November 2023**

Veröffentlichung des 9-Monats-Zwischenberichts 2023

### **Hinweis**

Der Geschäftsbericht erscheint in deutscher und in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Den Geschäftsbericht finden Sie auf der Internetseite unter [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de).

EPRA ist eine eingetragene Marke der European Public Real Estate Association.

### **Disclaimer**

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2022 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Finanzbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Vonovia SE dar.

# Kontakt

## Vonovia SE

Universitätsstraße 133  
44803 Bochum  
Tel. +49 234 314-0  
Fax +49 234 314-1314  
[info@vonovia.de](mailto:info@vonovia.de)  
[www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)

## Ihre Ansprechpartner

### **Investor Relations**

Rene Hoffmann  
Leiter Investor Relations  
Tel. +49 234 314-1629  
Fax +49 234 314-2995  
E-Mail: [rene.hoffmann@vonovia.de](mailto:rene.hoffmann@vonovia.de)

### **Unternehmenskommunikation**

Klaus Markus  
Leiter Unternehmenskommunikation  
Tel. +49 234 314-1149  
Fax +49 234 314-1309  
E-Mail: [klaus.markus@vonovia.de](mailto:klaus.markus@vonovia.de)

### **Impressum**

Herausgeber:  
Der Vorstand der Vonovia SE

Konzept und Realisierung:  
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Übersetzung:  
EnglishBusiness AG, Hamburg

Fotografie:  
Catrin Moritz

Illustration:  
Thomas Kappes

Stand: März 2023  
© Vonovia SE, Bochum

Wohnungsbestand Vonovia gesamt

**548.524**

 Schweden

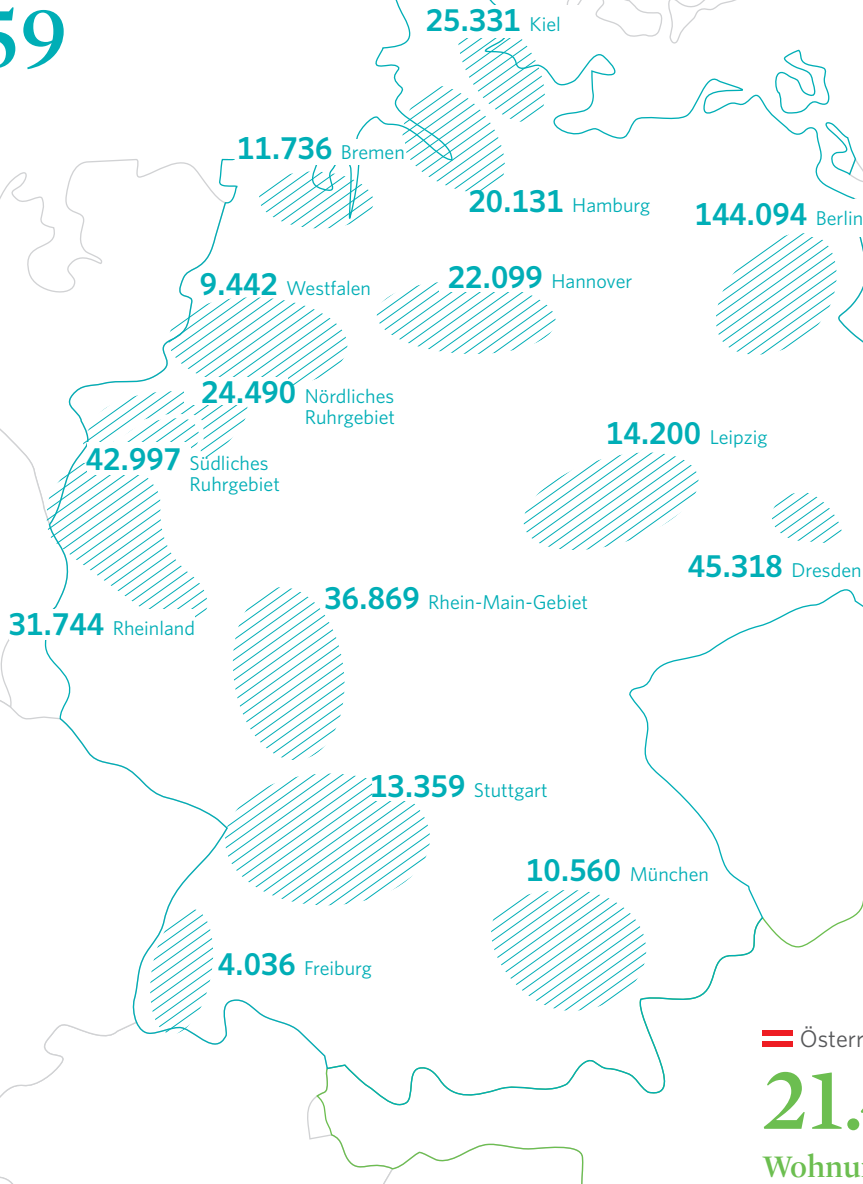
**39.453**

Wohnungen

 Deutschland

**487.659**

Wohnungen\*



\* Einschließlich 27.618 Wohneinheiten an Sonstigen strategischen Standorten und 3.635 Wohneinheiten an Non-strategic Standorten.

