

Informationen

Im Sinne einer umfassenden Transparenz erläutern wir unsere Geschäftstätigkeit auch durch detaillierte Angaben gemäß den Anforderungen der European Public Real Estate Association (EPRA).

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

Anteilsbesitzliste von Vonovia

zum 31. Dezember 2023 gemäß § 313 Abs. 2 HGB

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Vonovia SE	Bochum/DE	
In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen		
Deutschland		
AGG Auguste-Viktoria-Allee Grundstücks GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Alboingärten Bauvorhaben Bessemerstraße GmbH	Schönefeld	100,00
Alpha Asset Invest GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
alt+kelber Immobilienverwaltung GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Amber Dritte VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Amber Erste VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Amber Zweite VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Aragon 13. VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Aragon 14. VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Aragon 15. VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Aragon 16. VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Aufbau-Gesellschaft der GEHAG mit beschränkter Haftung	Berlin	100,00 ¹⁾
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 ¹⁾
BauBeCon BIO GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
BauBeCon Immobilien GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
BauBeCon Wohnwert GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Baugesellschaft Bayern mbH	München	94,90 ¹⁾
Beamten-Baugesellschaft Bremen Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Bremen	89,90 ¹⁾
Beragon VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Börsenhof A Besitz GmbH	Bremen	94,00 ¹⁾
Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mit beschränkter Haftung	Bremen	89,90 ¹⁾
Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Kassel Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Kassel	94,90 ¹⁾
Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Regensburg mbH	Regensburg	94,90 ¹⁾
BUWOG - Bauen und Wohnen Deutschland 1 GmbH	Schönefeld	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
BUWOG – Bauen und Wohnen Deutschland 2 GmbH	Berlin	100,00
BUWOG – Bauen und Wohnen Deutschland 3 GmbH	Berlin	100,00
BUWOG – Bauen und Wohnen Leipzig GmbH	Leipzig	100,00
BUWOG – Bauen und Wohnen Süd GmbH	Lindau (Bodensee)	100,00
BUWOG – Berlin I GmbH & Co. KG	Bochum	94,90 ^{2) 3)}
BUWOG – Berlin II GmbH	Kiel	94,90
BUWOG – Berlin Kreuzberg I GmbH & Co. KG	Bochum	94,90 ^{2) 3)}
BUWOG – Berlin Wohnen GmbH	Kiel	94,90
BUWOG – Berlin Wohnen II GmbH	Kiel	94,90 ¹⁾
BUWOG – Berlin Wohnen III GmbH	Kiel	94,90
BUWOG – Braunschweig I GmbH	Kiel	94,90 ¹⁾
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 ¹⁾
BUWOG – Hamburg Umland I GmbH	Kiel	89,90 ¹⁾
BUWOG – Hamburg Umland II GmbH	Kiel	89,90 ¹⁾
BUWOG – Hamburg Wohnen GmbH	Kiel	100,00
BUWOG – Harzer Straße Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG – Hausmeister GmbH	Kiel	100,00
BUWOG – Heidestraße Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG – Herzogtum Lauenburg GmbH	Kiel	89,90 ¹⁾
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 ^{2) 3)}
BUWOG – Kiel II GmbH	Kiel	89,90 ¹⁾
BUWOG – Kiel III GmbH	Kiel	89,90 ¹⁾
BUWOG – Kiel IV GmbH	Kiel	89,90 ¹⁾
BUWOG – Kiel Meimersdorf GmbH	Kiel	94,90 ¹⁾
BUWOG – Kiel V GmbH	Kiel	89,90 ¹⁾
BUWOG – Lübeck Hanse I GmbH	Kiel	89,90 ¹⁾
BUWOG – Lübeck Hanse II GmbH	Kiel	89,90 ¹⁾
BUWOG – Lübeck Hanse III GmbH	Kiel	89,90 ¹⁾
BUWOG – Lübeck Hanse IV GmbH	Kiel	89,90 ¹⁾
BUWOG – Lückstraße Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG – Lüneburg GmbH	Kiel	94,90 ¹⁾
BUWOG – Mariendorfer Weg Development GmbH	Berlin	94,90
BUWOG – ND I GmbH	Kiel	100,00 ¹⁾
BUWOG – ND II GmbH	Kiel	100,00 ¹⁾
BUWOG – ND III GmbH	Kiel	100,00 ¹⁾
BUWOG – ND IV GmbH	Kiel	100,00 ¹⁾

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
BUWOG - NDL IX GmbH	Kiel	100,00 ¹⁾
BUWOG - NDL V GmbH	Kiel	100,00
BUWOG - NDL VI GmbH	Kiel	100,00 ¹⁾
BUWOG - NDL VII GmbH	Kiel	100,00 ¹⁾
BUWOG - NDL VIII GmbH	Kiel	100,00 ¹⁾
BUWOG - NDL X GmbH	Kiel	100,00 ¹⁾
BUWOG - NDL XI GmbH	Kiel	100,00 ¹⁾
BUWOG - NDL XII GmbH	Kiel	100,00 ¹⁾
BUWOG - NDL XIII GmbH	Kiel	100,00 ¹⁾
BUWOG - Niedersachsen/Bremen GmbH	Kiel	94,90 ¹⁾
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 ¹⁾
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 ¹⁾
BUWOG Kassel I GmbH & Co. KG	Bochum	94,90 ^{2) 3)}
BUWOG Kassel II GmbH & Co. KG	Bochum	94,90 ^{2) 3)}
BUWOG Projektmanagement GmbH	Berlin	100,00
BUWOG Spandau 1 GmbH & Co. KG	Kiel	100,00 ^{2) 3)}
BUWOG Spandau 2 GmbH & Co. KG	Kiel	100,00 ^{2) 3)}
BUWOG Spandau 3 GmbH & Co. KG	Kiel	100,00 ^{2) 3)}
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 ¹⁾
C. A. & Co. Catering KG	Wolkenstein	100,00
Ceragon VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Communication Concept Gesellschaft für Kommunikationstechnik mbH	Leipzig	100,00
conwert & kelber Besitz 10/2007 GmbH	Berlin	94,80 ¹⁾
conwert & kelber Besitz 11/2007 GmbH	Zossen	94,80
conwert & kelber Bestand 10/2007 GmbH	Berlin	94,80 ¹⁾
conwert Alfhild II Invest GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
conwert Alfhild Invest GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
conwert Berlin 2 Immobilien Invest GmbH	Zossen	94,90
conwert Capricornus Invest GmbH	Zossen	100,00 ¹⁾
conwert Carina Invest GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
conwert Centaurus Invest GmbH	Zossen	94,90 ¹⁾
conwert delta Invest GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
conwert Deutschland Beteiligungsholding GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
conwert Deutschland GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
conwert Deutschland Holding GmbH	Berlin	94,90
conwert Dresden Vier Invest GmbH	Berlin	100,00
conwert Eisa Invest GmbH	Zossen	94,90 ¹⁾
conwert Epitaurus Invest GmbH	Zossen	94,00
conwert gamma Invest GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
conwert Grazer Damm Development GmbH	Zossen	94,90 ¹⁾
conwert Grundbesitz Leipzig Besitz GmbH	Berlin	94,90
conwert Grundbesitz Leipzig Bestand GmbH	Zossen	94,90 ¹⁾
conwert Immobilien Development GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
conwert lambda Invest GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
conwert Lepus Invest GmbH	Berlin	100,00
conwert omega Invest GmbH	Zossen	94,90 ¹⁾
conwert Pegasus Invest GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
conwert Sachsen Invest GmbH	Zossen	100,00 ¹⁾
conwert Tizian 1 Invest GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
conwert Tizian 2 Invest GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
conwert Wali Invest GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
conwert Wohn-Fonds GmbH	Zossen	100,00 ¹⁾
DA EB GmbH	Nürnberg	100,00
DA Jupiter Wohnanlage GmbH	Düsseldorf	94,00 ¹⁾
DAIG 1. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 ¹⁾
DAIG 2. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 ¹⁾
DAIG 3. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 ¹⁾
DAIG 4. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 ¹⁾
DAIG 12. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,00 ¹⁾
DAIG 13. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,00 ¹⁾
DELTA VIVUM Berlin I GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
DELTA VIVUM Berlin II GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH	Düsseldorf	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington DEWG GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 ²⁾³⁾
Deutsche Annington DEWG Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington DMB Eins GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Fundus Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Haus GmbH	Kiel	100,00
Deutsche Annington Heimbau GmbH	Kiel	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Holdings Drei GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Holdings Fünf GmbH	Düsseldorf	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Holdings Sechs GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH	Düsseldorf	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 ²⁾³⁾
Deutsche Annington Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00 ¹⁾

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Annington Immobilien-Dienstleistungen GmbH	Düsseldorf	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Interim DAMIRA GmbH	Düsseldorf	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Kundenservice GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington McKinley Eins GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 ^{2) 3)}
Deutsche Annington McKinley Eins Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington McKinley-Holding GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 ^{2) 3)}
Deutsche Annington Rhein - Ruhr GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 ^{2) 3)}
Deutsche Annington Rheinland Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Sechste Beteiligungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOGESIEBEN Verwaltungs-GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOGESIEBEN Vier Bestands GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 ^{2) 3)}
Deutsche Annington WOGESIEBEN Vier GmbH & Co. KG	Bochum	100,00 ^{2) 3)}
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I mbH	Essen	100,00 ¹⁾
Deutsche Annington Zweite Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Eisenbahn-Wohnungs-Gesellschaft mbH	Leipzig	100,00 ¹⁾
Deutsche Multimedia Service GmbH	Düsseldorf	100,00 ¹⁾
Deutsche TGS GmbH	Düsseldorf	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin 5 GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin 6 GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin 7 GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin I GmbH	Berlin	94,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin II GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin III GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin X GmbH	Berlin	94,80 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin XII GmbH	Berlin	94,80 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin XIII GmbH	Berlin	94,80 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin XV GmbH	Berlin	94,80 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin XVI GmbH	Berlin	94,80 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin XVII GmbH	Berlin	94,80 ¹⁾
Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 ^{2) 3)}
Deutsche Wohnen Care SE	Berlin	100,00
Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Dresden I GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Dresden II GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Fondsbeteiligungs GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Management GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Multimedia Netz GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Wohnen Reisholz GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen SE	Berlin	87,60
Deutsche Wohnen Technology GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohn-Inkasso GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Diak-Nd Pflege-Altenheime Besitz GmbH	Berlin	100,00
DW Pflegeheim Dresden Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Pflegeheim Eschweiler Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Pflegeheim Frankfurt am Main Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Pflegeheim Friesenheim Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Pflegeheim Glienicke Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Pflegeheim Konz Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Pflegeheim Meckenheim Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Pflegeheim Potsdam Grundstücks GmbH	München	100,00
DW Pflegeheim Weiden Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Pflegeheim Würselen Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Pflegeresidenzen Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Property Invest GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
DWRE Alpha GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
DWRE Braunschweig GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
DWRE Dresden GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
DWRE Halle GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
DWRE Hennigsdorf GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
DWRE Leipzig GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
ecowo GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH (Siegau)	Augsburg	94,90 ¹⁾
Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mit beschränkter Haftung	Berlin	94,90 ¹⁾
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Stuttgart, gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Stuttgart	94,87 ¹⁾
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH	Karlsruhe	94,90 ¹⁾
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Köln mbH	Köln	94,90 ¹⁾
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Nürnberg GmbH	Nürnberg	94,90 ¹⁾
EMD Energie Management Deutschland GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Eragon VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
FACILITA Berlin GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Faragon V V GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Fjord Immobilien GmbH	Kiel	94,90 ¹⁾
Fortimo GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Franconia Invest 1 GmbH	Düsseldorf	94,90 ¹⁾
Franconia Wohnen GmbH	Düsseldorf	94,90 ¹⁾
Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH (FSG)	Düsseldorf	100,00 ¹⁾
FSG-Holding GmbH	Düsseldorf	94,80
GAG Grundstücksverwaltungs-GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
GAGFAH Acquisition 1 GmbH	Bochum	94,80 ¹⁾
GAGFAH Acquisition 2 GmbH	Bochum	94,80 ¹⁾

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
GAGFAH Asset Management GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
GAGFAH Dritte Grundbesitz GmbH	Bochum	94,80 ¹⁾
GAGFAH Erste Grundbesitz GmbH	Bochum	94,80 ¹⁾
GAGFAH GmbH	Bochum	94,90 ¹⁾
GAGFAH Griffin GmbH	Bochum	94,90 ¹⁾
GAGFAH Griffin Holding GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
GAGFAH Hausservice GmbH	Essen	94,90 ¹⁾
GAGFAH Holding GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
GAGFAH M Immobilien-Management GmbH	Bochum	94,90 ¹⁾
GAGFAH Zweite Grundbesitz GmbH	Bochum	94,80 ¹⁾
GBH Acquisition GmbH	Bochum	94,80 ¹⁾
GBH Service GmbH	Heidenheim an der Brenz	100,00
Gehag Acquisition Co. GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GEHAG Beteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 ^{2) 3)}
GEHAG Dritte Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GEHAG Erste Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GEHAG Erwerbs GmbH & Co. KG	Berlin	99,99 ^{2) 3)}
GEHAG GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GEHAG Grundbesitz I GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GEHAG Grundbesitz II GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GEHAG Grundbesitz III GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GEHAG Vierte Beteiligung SE	Berlin	100,00 ¹⁾
GEHAG Zweite Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Geragon VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
GGR Wohnparks Kastanienallee GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GGR Wohnparks Nord Leipziger Tor GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GGR Wohnparks Süd Leipziger Tor GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Grundwert Living GmbH	Berlin	100,00
GSW Acquisition 3 GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GSW Corona GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH	Berlin	100,00
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GSW Immobilien AG	Berlin	94,90
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG	Berlin	94,00 ^{2) 3)}
GSW Pegasus GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GSW-Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR	Berlin	81,75
Hamburger Ambulante Pflege- und Physiotherapie "HAPP" GmbH	Hamburg	100,00
Hamburger Senioren Domizile GmbH	Hamburg	100,00
Haragon VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Haus- und Boden-Fonds 38	Essen	69,05
Haus und Heim Wohnungsbau-GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
HESIONE Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00
Holzmindener Straße/Tempelhofer Weg Grundstücks GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
HPE Hausbau GmbH	Zossen	94,90 ¹⁾
HPE Sechste Hausbau Portfolio GmbH	Zossen	100,00 ¹⁾
HPE Siebte Hausbau Portfolio GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
HSI Hamburger Senioren Immobilien GmbH	Hamburg	100,00 ¹⁾
HSI Hamburger Senioren Immobilien Management GmbH	Hamburg	100,00
HvD I Grundbesitzgesellschaft mbH	Berlin	100,00
IESA Immobilien Entwicklung Sachsen GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Immo Service Dresden GmbH	Dresden	100,00 ¹⁾
Iragon VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
ISABELL GmbH	Berlin	100,00
ISARIA Dachau Entwicklungsgesellschaft mbH	München	100,00
ISARIA Hegeneck 5 GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Achter de Weiden GmbH	München	100,00
Isaria Objekt Erminoldstraße GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Garching GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Hoferstraße GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Norderneyer Straße GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Preußenstraße GmbH	München	100,00
ISARIA Stuttgart GmbH	München	100,00
IWA GmbH Immobilien Wert Anlagen	Berlin	100,00 ¹⁾
JANANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
KADURA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,91
Karagon VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH	Berlin	100,00
KATHARINENHOF Service GmbH	Berlin	100,00
Kieler Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung	Kiel	89,90 ¹⁾
KKS Projektentwicklung GmbH	Berlin	94,80
KWG Grundbesitz CI GmbH & Co. KG	Berlin	99,57 ^{2) 3)}
KWG Grundbesitz CIII GmbH & Co. KG	Berlin	92,00 ^{2) 3)}
KWG Grundbesitz I Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00
KWG Grundbesitz III GmbH	Berlin	100,00
KWG Grundbesitz VI GmbH	Berlin	100,00
KWG Grundbesitz X GmbH	Berlin	100,00
KWG Immobilien GmbH	Berlin	100,00
KWG Kommunale Wohnen GmbH	Berlin	94,14
Laragon VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Larry I Targetco (Berlin) GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Larry II Targetco (Berlin) GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
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 ¹⁾
Living Innovations- & Beteiligungsgesellschaft mbH	Bochum	100,00
Main-Taunus Wohnen GmbH	Eschborn	100,00 ¹⁾

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
MAKANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
MANGANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90
Maragon VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
MELCART Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH	Grünwald	94,80
MIRA Grundstücksgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,90 ¹⁾
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 ¹⁾
NILEG Norddeutsche Immobiliengesellschaft mbH	Hannover	94,86 ¹⁾
Norddeutsche Immobilien Holding GmbH	Bochum	69,88
Objekt Gustav-Heinemann-Ring GmbH	München	100,00
Olympisches Dorf Berlin GmbH	Berlin	100,00
Osnabrücker Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung	Osnabrück	94,09 ¹⁾
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 ³⁾
Planungsgemeinschaft "Das-Neue-Gartenfeld" Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00
PRIMA Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
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 ¹⁾
Rhein-Mosel Wohnen GmbH	Mainz	100,00 ¹⁾
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH	Mainz	100,00 ¹⁾
RMW Projekt GmbH	Frankfurt am Main	100,00 ¹⁾
RPW Immobilien GmbH & Co. KG	Berlin	94,00 ^{2) 3)}
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 ¹⁾
"Siege" Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH Mainz	Mainz	94,90 ¹⁾
Sophienstraße Aachen Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH	Berlin	100,00
Süddeutsche Wohnen Gebäude GmbH	Stuttgart	100,00 ¹⁾
Süddeutsche Wohnen GmbH	Stuttgart	90,91 ¹⁾
Süddeutsche Wohnen Grundstücksgesellschaft mbH	Stuttgart	100,00 ¹⁾
Süddeutsche Wohnen Holding GmbH	Bochum	65,50
Süddeutsche Wohnen Management Holding GmbH	Stuttgart	100,00 ¹⁾
SÜDOST WOBA DRESDEN GMBH	Dresden	94,90 ¹⁾
SWG Siedlungs- und Wohnhausgesellschaft Sachsen GmbH	Berlin	100,00
SYNVIA energy GmbH	Magdeburg	100,00
SYNVIA media GmbH	Magdeburg	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
SYNVIA mobility GmbH	Magdeburg	100,00
SYNVIA technology GmbH	Magdeburg	100,00
TELE AG	Leipzig	100,00
Tempelhofer Feld GmbH für Grundstücksverwertung	Kiel	94,90 ¹⁾
VIH GmbH	Bochum	100,00
Viterra Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00 ¹⁾
Viterra Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00 ¹⁾
Vonovia Dritte Berlin GmbH	Schönefeld	94,90 ¹⁾
Vonovia Eigentumsservice GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Vonovia Eigentumsverwaltungs GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Vonovia Elbe Berlin II GmbH	Nürnberg	94,90 ¹⁾
Vonovia Elbe Berlin III GmbH	Nürnberg	94,90 ¹⁾
Vonovia Elbe Dresden I GmbH	Nürnberg	94,90 ¹⁾
Vonovia Elbe GmbH	Nürnberg	94,90 ¹⁾
Vonovia Elbe Ost GmbH	Nürnberg	94,90 ¹⁾
Vonovia Elbe Wannsee I GmbH	Nürnberg	94,90 ¹⁾
Vonovia Elbe Wohnen GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Vonovia Energie Service GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Vonovia Engineering GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Vonovia Immobilienmanagement GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Vonovia Immobilienmanagement one GmbH	Frankfurt am Main	94,90 ¹⁾
Vonovia Immobilienmanagement two GmbH	Frankfurt am Main	94,90 ¹⁾
Vonovia Immobilienservice GmbH	München	100,00 ¹⁾
Vonovia Kundenservice GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Vonovia Managementverwaltung GmbH	Nürnberg	100,00 ¹⁾
Vonovia Mess Service GmbH	Essen	100,00 ¹⁾
Vonovia Modernisierungs GmbH	Düsseldorf	100,00 ¹⁾
Vonovia Operations GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Vonovia Pro Bestand Nord GmbH	Bochum	100,00
Vonovia Pro Bestand Nord Invest GmbH	Bochum	94,90 ¹⁾
Vonovia Pro Bestand Nord Real Estate GmbH	Bochum	94,90 ¹⁾
Vonovia Technischer Service Nord GmbH	Essen	100,00 ¹⁾
Vonovia Technischer Service Süd GmbH	Dresden	100,00 ¹⁾
Vonovia Wohnumfeld Service GmbH	Düsseldorf	100,00 ¹⁾
WIK Wohnen in Krampnitz GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
WOBA DRESDEN GMBH	Dresden	100,00 ¹⁾
WOBA HOLDING GMBH	Dresden	100,00 ¹⁾
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
WOHNBAU NORDWEST GmbH	Dresden	94,90 ¹⁾
Wohnumfeld Hausservice GmbH	Bochum	100,00 ¹⁾
Wohnungsbau Niedersachsen Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Hannover	94,85 ¹⁾
Wohnungsgesellschaft Norden mit beschränkter Haftung	Hannover	94,88 ¹⁾
Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH Essen.	Essen	94,90 ¹⁾
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	94,90 ^{2) 3)}
Zisa Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Österreich		
Anton Baumgartner-Straße 125, 1230 Wien, Besitz GmbH	Wien	100,00
Brunn am Gebirge Realbesitz GmbH	Wien	100,00
BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH	Wien	100,00
BUWOG - Penzinger Straße 76 GmbH	Wien	100,00
BUWOG - Projektholding GmbH	Wien	100,00
BUWOG - PSD Holding GmbH	Wien	100,00
BUWOG Altprojekte GmbH	Wien	100,00
BUWOG Baranygasse 7 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Bernreiterplatz 13 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Bestands und Projektentwicklungs GmbH	Wien	100,00
BUWOG Breitenfurterstraße 239 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Breitenfurterstraße Eins, GmbH & Co KG	Wien	100,00
BUWOG cw Handelsges.m.b.H.	Wien	100,00
BUWOG cw Invest GmbH	Wien	100,00
BUWOG Demophon Immobilienvermietungs GmbH	Wien	100,00
BUWOG Diesterweggasse 27 GmbH	Wien	100,00
BUWOG Diesterweggasse 27 GmbH & Co KG	Wien	100,00
BUWOG Döblerhofstraße GmbH	Wien	100,00
BUWOG Gewerbeimmobilien Eins GmbH	Wien	100,00
BUWOG Group GmbH	Wien	100,00
BUWOG Handelskai 346 GmbH	Wien	100,00
BUWOG HANDWERKEREI GmbH	Wien	100,00
BUWOG Heiligenstädter Lände 29 GmbH & Co KG	Wien	100,00
BUWOG 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 Seeparkquartier GmbH	Wien	100,00
BUWOG Seeparkquartier Holding GmbH	Wien	100,00
BUWOG Süd GmbH	Villach	99,98
BUWOG Turnergasse 9 GmbH	Wien	100,00
CENTUM Immobilien GmbH	Wien	100,00
Con Tessa Immobilienverwertung GmbH	Wien	100,00
Con value one Immobilien GmbH	Wien	100,00
DATAREAL Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co. Gablenzgasse 60 KG	Wien	100,00
DATAREAL Beteiligungsgesellschaft m.b.H.& Co. Heiligenstädter Straße 9 OG	Wien	100,00
EB Immobilien Invest GmbH	Wien	100,00
EBI Beteiligungen GmbH	Wien	100,00
EBI Beteiligungen GmbH & Co, 1190 Wien, Rampengasse 3-5, KG	Wien	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
ECO Business-Immobilien GmbH	Wien	100,00
„G1“ Immobilienbesitz GmbH	Wien	100,00
GENA ZWEI Immobilienholding GmbH	Wien	100,00
Gewerbepark Urstein Besitz GmbH	Wien	100,00
Gewerbepark Urstein Besitz GmbH & Co KG	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH	Wien	100,00
GGJ Beteiligungs GmbH & Co Projekt Eins OG	Wien	100,00
GJ-Beteiligungs GmbH	Wien	100,00
GJ-Beteiligungs GmbH & Co Projekt Fünf OG	Wien	100,00
G-Unternehmensbeteiligung GmbH	Wien	100,00
„Heller Fabrik“ Liegenschaftsverwertungs GmbH	Wien	100,00
Kapital & Wert Immobilienbesitz GmbH	Wien	100,00
MARINA TOWER Holding GmbH	Wien	51,00
Roßauer Lände 47-49 Liegenschaftsverwaltungs GmbH	Wien	100,00
Stubenbastei 10 und 12 Immobilien GmbH	Wien	100,00
TP Besitz GmbH	Wien	100,00
TPI Immobilien Holding GmbH	Wien	100,00
TPI Tourism Properties Invest GmbH	Wien	96,00
T-Unternehmensbeteiligung GmbH	Wien	100,00
Verein „Social City“ – Verein zur Förderung der sozialen Kontakte und der sozialen Infrastruktur in Stadterneuerungsgebieten	Wien	100,00
WZH WEG Besitz GmbH	Wien	100,00
Schweden		
HomeStar InvestCo AB	Stockholm	100,00
Victoriahem AB	Malmö	100,00
Victoriahem Alby AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Albyberget AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Arboga AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Beethoven I AB	Malmö	100,00
Victoriahem Bergen 1 Kommanditbolag	Stockholm	100,00
Victoriahem Bergen II AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Bergsjön AB	Malmö	100,00
Victoriahem Björkriset AB	Malmö	100,00
Victoriahem Boliger AB	Malmö	100,00
Victoriahem Borås AB	Malmö	100,00
Victoriahem Brandbergen NO AB	Malmö	100,00
Victoriahem Bredbykvarn AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Bredbykvarn Garage AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Bromsten AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Bygg och Projekt AB	Malmö	100,00
Victoriahem Duvholmen 1 AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Eskilstuna Bostad AB	Eskilstuna	100,00
Victoriahem Eskilstuna Skiftinge AB	Malmö	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Victoriahem Fastigheter AB	Malmö	100,00
Victoriahem Fastigheter Göteborg AB	Malmö	100,00
Victoriahem GF AB (vormals Graflunds Fastighets Aktiebolag)	Eskilstuna	100,00
Victoriahem Grevgatan 20 AB (vormals Hyresbostäder Grevgatan 20 Zenithegie AB)	Stockholm	100,00
Victoriahem Gröna Lund 35 AB	Malmö	100,00
Victoriahem Gulsparven AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Eskilstuna AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Karlskrona AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Kristianstad AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Landskrona AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Lövgärdet AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Nyköping AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Örebro AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Rosengård AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Tensta AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holding Växjö AB	Malmö	100,00
Victoriahem Holmiensis Bostäder AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Holmiensis II AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Huddinge Fyra AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Husby Sollentuna AB	Stockholm	100,00
Victoriahem i Söderort AB	Stockholm	100,00
Victoriahem i Sverige Fyra AB	Stockholm	100,00
Victoriahem i Sverige II AB	Stockholm	100,00
Victoriahem i Sverige III AB	Stockholm	100,00
Victoriahem i Sverige V AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Inanis Alba I AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Inanis Alba II AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Inanis Holdco AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Industrivägen 19 AB (vormals Hyresbostäder Industrivägen 19 Zenithegie AB)	Stockholm	100,00
Victoriahem Järnväggsgatan 28 AB (vormals Hyresbostäder Järnväggsgatan 28 AB)	Stockholm	100,00
Victoriahem Jordbro AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Jordbro Västra Kommanditbolag	Stockholm	100,00
Victoriahem Karlskrona AB	Malmö	100,00
Victoriahem Katrineholm AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Kista Förvaltning AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Kista Kommandit AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Köping AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Kristianstad AB	Malmö	100,00
Victoriahem Kullerstensvägen AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Landskrona AB	Malmö	100,00
Victoriahem Linrepan AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Living AB	Malmö	100,00
Victoriahem Lövgärdet Ctr Kommanditbolag	Malmö	100,00
Victoriahem Lövgärdet Handelsbolag	Malmö	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Victoriahem Malmö Centrum AB	Malmö	100,00
Victoriahem Markaryd AB	Malmö	100,00
Victoriahem Mozart AB	Malmö	100,00
Victoriahem Mozart Fastighets AB	Malmö	100,00
Victoriahem M-ryd Holding AB	Stockholm	100,00
Victoriahem M-ryd Södertälje AB	Södertälje	100,00
Victoriahem Nidarosgatan Kommanditbolag	Stockholm	100,00
Victoriahem Nordkapsgatan Kommanditbolag	Stockholm	100,00
Victoriahem Norrköping Hageby AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Norrköping Navestad AB (vormals Östgötafastigheter i Norrköping AB)	Norrköping	100,00
Victoriahem Nyfors City AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Nygård AB	Malmö	100,00
Victoriahem Nyköping AB	Malmö	100,00
Victoriahem NYKR AT AB	Stockholm	100,00
Victoriahem NYKR FH AB	Stockholm	100,00
Victoriahem NYKR Holdco AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Nynäsvägen 24 och 26 AB (vormals Hyresbostäder Nynäsvägen 24 och 26 AB)	Stockholm	100,00
Victoriahem Nynäsvägen 27 AB (vormals Hyresbostäder Nynäsvägen 27 AB)	Stockholm	100,00
Victoriahem Nyproduktion AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Ösmo AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Ostbrickan AB	Malmö	100,00
Victoriahem Råbergstorp AB (vormals Victoria Park Råbergstorp AB)	Malmö	100,00
Victoriahem Rinkeby AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Ronna AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Rosengård AB	Malmö	100,00
Victoriahem Servicecenter AB	Malmö	100,00
Victoriahem Smaragden 2 AB	Malmö	100,00
Victoriahem Söderby 23 AB	Malmö	100,00
Victoriahem Söderby 68 AB	Malmö	100,00
Victoriahem Sten AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Strängnäs AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Svart AB	Stockholm	100,00
Victoriahem TallriSET AB	Malmö	100,00
Victoriahem Telemark Kommanditbolag	Stockholm	100,00
Victoriahem Tensta AB	Malmö	100,00
Victoriahem Tönsbergsgatan Kommanditbolag	Stockholm	100,00
Victoriahem Tranås AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Tranås Två Handelsbolag	Tranås	100,00
Victoriahem Trelleborg AB (vormals Victoria Park Myran 30 AB)	Malmö	100,00
Victoriahem Trojeborgsfastigheter AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Turbinen och Zenith VI AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Uppsala Bro Märsta AB	Upplands-Bro	100,00
Victoriahem Uthyrning Tranås AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Valsätra Galaxen AB	Stockholm	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Victoriahem Vämmedal AB	Malmö	100,00
Victoriahem Vårby Visättra AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Västerås AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Växjö AB	Malmö	100,00
Victoriahem Veningen AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Vivaldi I AB	Malmö	100,00
Victoriahem Vivaldi III AB	Malmö	100,00
Victoriahem Vivaldi IV AB	Malmö	100,00
Victoriahem Vivaldi V AB	Malmö	100,00
Victoriahem Zenithegie I AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Zenithegie II AB	Stockholm	100,00
Victoriahem Zenithegie III AB	Stockholm	100,00
Sonstige Länder		
Algarobo Holding B.V.	Amsterdam/NL	100,00
Buwog Lux I S.à r.l.	Esch-sur-Alzette/LU	94,00
BUWOG Wohnwerk S.A.	Luxemburg/LU	94,84
DA DMB Netherlands B.V.	Eindhoven/NL	100,00
DA Jupiter NL JV Holdings 1 B.V.	Amsterdam/NL	100,00
DAIG 10. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 11. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 14. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 15. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 17. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 18. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 19. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 20. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 21. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 22. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 23. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 24. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 25. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
DAIG 9. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam/NL	94,44
Long Islands Investments S.A.	Luxemburg/LU	100,00
Vonovia Finance B.V.	Amsterdam/NL	100,00
VONOVIA FRANCE SAS	Paris/FR	100,00
Nicht konsolidierte verbundene Unternehmen		
Dr. Schönberger GmbH	Erfurt	100,00
NEARBYK GmbH	Bochum	100,00
Nach der Equity-Methode bilanzierte Gemeinschaftsunternehmen		
Casa Nova 2 GmbH	Grünwald	50,00
Casa Nova 3 GmbH	Grünwald	50,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Casa Nova GmbH	Grünwald	50,00
G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH	Magdeburg	49,00
GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH	Berlin	33,33
LE Property 2 GmbH & Co. KG	Leipzig	49,00
LE Quartier 1 GmbH & Co. KG	Leipzig	46,50
LE Quartier 1.1 GmbH & Co. KG	Leipzig	49,00
LE Quartier 1.4 GmbH	Leipzig	50,00
LE Quartier 1.5 GmbH	Leipzig	44,00
LE Quartier 1.6 GmbH	Leipzig	50,00
LE Quartier 5 GmbH & Co. KG	Leipzig	44,00
MARINA CITY Entwicklungs GmbH	Wien	50,00
OLYDO Projektentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	50,00
Projektgesellschaft Jugendstilpark München mbH	München	50,00
Siwoge 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH	Berlin	50,00
WB Wärme Berlin GmbH	Schönefeld	49,00

Nach der Equity-Methode bilanzierte assoziierte Unternehmen

Comgy GmbH	Berlin	10,28
IOLITE IQ GmbH	Berlin	33,33
Krampnitz Energie GmbH	Potsdam	25,10
Malmö Mozart Fastighets AB	Malmö	41,89
othermo GmbH	Alzenau in Unterfranken	24,00
QUARTERBACK Immobilien AG	Leipzig	40,00
Rosengård Fastighets AB	Malmö	25,00
Schaeffler-Areal 1. Liegenschaften GmbH	Bad Heilbrunn	30,00
Schaeffler-Areal 2. Liegenschaften GmbH (in Liquidation)	Bad Heilbrunn	30,00
Telekabel Riesa GmbH	Riesa	26,00
Zisa Beteiligungs GmbH	Berlin	49,00

1) Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB.

2) Befreiung gemäß § 264b HGB.

3) Bei diesen Unternehmen ist der unbeschränkt haftende Gesellschafter ein in den Konzernabschluss einbezogenes Unternehmen.

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€ 31.12.2023	Jahresüberschuss T€ 31.12.2023
Sonstige Beteiligungen mit über 10% Vonovia Anteil am Kapital				
ADLER Group S.A.	Luxemburg/LU	15,88	-289.470	-1.131.101 ³⁾
blackprint Booster Fonds GmbH & Co KG	Frankfurt am Main	10,35	1.691	182
Entwicklungsgesellschaft Erfurt-Süd Am Steiger mbH	Leipzig	11,00	-776	-71
Erste JVS Real Estate Verwaltungs GmbH	Leipzig	11,00	7.098	256
GbR Fernheizung Gropiusstadt	Berlin	46,10	572	-79
GETEC mobility solutions GmbH	Hannover	10,00	-66	-32
Gropys AG	Wien	13,53	88.767	-32
GSB Gesellschaft zur Sicherung von Bergmannswohnungen mit beschränkter Haftung	Essen	12,50	60	0 ²⁾
Hellerhof GmbH	Frankfurt am Main	13,17	87.305	8.513
Implementum II GmbH	Leipzig	11,00	-701	-136
LE Central Office GmbH	Leipzig	11,00	-617	-591
QUARTERBACK Premium 1 GmbH	Leipzig	11,00	-474	-76
QUARTERBACK Premium 10 GmbH	München	11,00	-13.399	-242
QUARTERBACK Premium 4 GmbH	Leipzig	11,00	-98	5
QUARTERBACK Premium 6 GmbH (vormals Havelaue Birkenwerder GmbH)	Leipzig	11,00	-311	-120
QUARTERBACK Premium 7 GmbH (vormals GLB Projekt 1 S.à r.l.)	Leipzig	11,00	1.417	-549 ³⁾
QUARTERBACK Premium 8 GmbH (vormals GLB Projekt 7 S.à r.l.)	Leipzig	11,00	-354	-796 ³⁾
QUARTERBACK Premium 9 GmbH (vormals WasE-2 GmbH)	Leipzig	11,00	-1.740	-512
Quartier 315 GmbH	Leipzig	15,00	5.589	372
Roobeo GmbH	Berlin	17,19	-565	-653
Sea View Projekt GmbH	Leipzig	11,00	6.111	163
Seniorenwohnen Heinersdorf GmbH	Berlin	10,10	n.a.	n.a.
SIAAME Development GmbH	Leipzig	20,00	92	320
VBW Bauen und Wohnen GmbH	Bochum	19,87	128.332	11.933
VRnow GmbH	Berlin	10,00	1.960	342
VSK Software GmbH	Bochum	15,00	158	-166
Westside Living GmbH	Leipzig	11,00	2.065	2.592
WirMag GmbH	Grünstadt	14,85	789	-415 ¹⁾
WoWi Media GmbH & Co. KG	Hamburg	10,50	2.755	8
Zuckerle Quartier Investment S.à r.l.	Luxemburg/LU	11,00	-2.887	-1.054 ³⁾

1) Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen dem 31.12.2020.

2) Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen dem 31.12.2021.

3) Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen lokalem Handelsrecht.

Weitere Angaben zu den Organen

Vorstand

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

Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Executive Officer
Verantwortungsbereich: Nachhaltigkeit/Strategie, Transaktion, General Counsel, Investor Relations, Compliance und Datenschutz, Revision, IT, Value-add, Innovation & Business Building sowie Unternehmenskommunikation.

Mandate:

- > Kötter Unternehmensgruppe (Mitglied des Gesellschafterbeirats)²
- > Apleona GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats und Mitglied des Shareholder Board)²

Arnd Fittkau, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Rental Officer
Verantwortungsbereich: Bewirtschaftung mit den Geschäftsbereichen Nord, Ost, Süd und West sowie die Bereiche Kundenservice, Quartierwerk, Wohneigentumsverwaltung und Fremdbewirtschaftung sowie Portfolio- und Mietenmanagement.

Mandat:

- > STEAG Fernwärme GmbH (Mitglied des Beirats)²

Philip Grosse, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Financial Officer
Verantwortungsbereich: Rechnungswesen, Controlling, Finanzen, Bewertung und Portfoliocontrolling, Steuern sowie Versicherungen und Einkauf.

Mandate

- > AVW Versicherungsmakler GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats) (seit 7. Juli 2023)²

- > QUARTERBACK Immobilien AG (Mitglied des Aufsichtsrats)^{1,5}

Daniel Riedl, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Development Officer
Verantwortungsbereich: Development Österreich, Development Deutschland und operatives Bewirtschaftungsgeschäft in Österreich.

Mandate:

- > QUARTERBACK Immobilien AG (Mitglied des Aufsichtsrats)^{1,5}
- > GROPYUS AG (seit 26. Januar 2023) (Mitglied des Aufsichtsrats)²

Helene von Roeder, Mitglied des Vorstands (bis 30. Juni 2023)

Aufgabenbereich: Chief Transformation Officer
Verantwortungsbereich: Value-add (inklusive Versicherungen), Innovation & Business Building, IT und Einkauf sowie Wohneigentumsverwaltung und Fremdbewirtschaftung.

Mandate:

- > AVW Versicherungsmakler GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats) (bis 30. Juni 2023)²
- > E. Merck KG (Mitglied des Gesellschafterrats)²
- > Merck KGaA (Mitglied des Aufsichtsrats)^{1,4}
- > Deutsche Wohnen SE (Vorsitzende des Aufsichtsrats) (bis 15. Juni 2023)^{3,4}

¹ Aufsichtsratsmandate gemäß § 100 AktG.

² Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

³ Freigestellte Konzernmandate gemäß § 100 Abs. 2 Satz 2 AktG.

⁴ Börsennotiert.

⁵ Nahestehendes Unternehmen des Deutsche Wohnen Konzerns.

Ruth Werhahn, Mitglied des Vorstands
(seit 1. Oktober 2023)

Aufgabenbereich: Chief Human Resources Officer
Verantwortungsbereich: Personal

Mandate:

- > LVM Lebensversicherungs-AG
(Mitglied des Aufsichtsrats)¹
- > LVM Pensionsfonds-AG (Mitglied des Aufsichtsrats; die Gesellschaft ist verbunden mit der LVM Lebensversicherungs-AG)¹
- > Oras Invest Ltd. (Mitglied des Aufsichtsrats)²
- > Wilh. Werhahn KG (Mitglied des Verwaltungsrats)²

Aufsichtsrat

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

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

Aufsichts-/Verwaltungsrätin

Mandate:

- > Jerónimo Martins SGPS S.A.
(Mitglied des Verwaltungsrats)^{2,4}
- > Vontobel Holding AG (Mitglied des Verwaltungsrats)^{2,4}
- > Deutsche Börse AG (Mitglied des Aufsichtsrats)^{1,4}

Jürgen Fitschen, Vorsitzender (bis 17. Mai 2023)

Senior Advisor der Deutsche Bank AG

Mandate:

- > Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG (Mitglied des Verwaltungsrats)²
- > Syntellix AG (Mitglied des Aufsichtsrats)²
- > ESG Book GmbH (Mitglied des Beirats)²

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

Selbstständiger Unternehmensberater

Mandate:

- > METRO AG (Mitglied des Aufsichtsrats)^{1,4}
- > TUI AG (Mitglied des Aufsichtsrats)^{1,4}

Vitus Eckert, Stellvertretender Vorsitzender
(seit 17. Mai 2023)

Rechtsanwalt, Partner der Wess Kux Kispert & Eckert
Rechtsanwalts GmbH

Mandate:

- > STANDARD Medien AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)²
- > S. Spitz GmbH (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)²
- > Vitalis Food Vertriebs-GmbH (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats, Konzerngesellschaft der S. Spitz GmbH)²
- > Simacek Holding GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)²
- > Simacek GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats, Konzerngesellschaft der Simacek Holding GmbH)²
- > Echo Partner AG (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)²

Jürgen Fenk

Managing Director Eastdil Secured GmbH

Dr. Florian Funck

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

Mandate:

- > CECONOMY AG (Mitglied des Aufsichtsrats) (Beteiligung der Franz Haniel & Cie. GmbH)^{1,4}
- > TAKKT AG (Mitglied des Aufsichtsrats) (Konzerngesellschaft der Franz Haniel & Cie. GmbH)^{3,4}
- > Innovation City Management GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats) (bis 15. November 2023)²

Dr. Ute Geipel-Faber

Mitglied in deutschen Aufsichtsräten und internationalen Beiräten

Mandat:

- > Bayerische Landesbank (Mitglied des Aufsichtsrats)¹ (bis Mai 2023)

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

Vorstand Digitalisierung & Technik der Deutsche Bahn AG

Mandate:

- > DEVK Rückversicherung AG (Mitglied des Aufsichtsrats)¹
- > Schenker AG (Mitglied des Aufsichtsrats) (Konzerngesellschaft der Deutsche Bahn AG)^{1,3}
- > DB Fahrzeuginstandhaltung GmbH (Vorsitzende des Aufsichtsrats) (Konzerngesellschaft der Deutsche Bahn AG)^{1,3}
- > DB System GmbH (Vorsitzende des Aufsichtsrats) (Konzerngesellschaft der Deutsche Bahn AG)^{1,3}
- > DB Systemtechnik GmbH (Vorsitzende des Aufsichtsrats) (Konzerngesellschaft der Deutsche Bahn AG)^{1,3}
- > DB broadband GmbH (Vorsitzende des Aufsichtsrats) (Konzerngesellschaft der Deutsche Bahn AG)²

Matthias Hünlein

Managing Director Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH

Mandat:

- > Tishman Speyer Investment Management GmbH (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats) (Konzerngesellschaft der Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH)²

Daniel Just (bis 17. Mai 2023)

Vorsitzender des Vorstands der Bayerischen Versorgungskammer

Mandate:

- > DWS Grundbesitz GmbH (1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)²
- > Universal Investment GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)²

Hildegard Müller

Präsidentin des Verbands der Automobilindustrie e. V.

Mandate:

- > Siemens Energy AG (Mitglied des Aufsichtsrats)^{1,4}
- > Siemens Energy Management GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats) (Konzerngesellschaft der Siemens Energy AG)¹
- > RAG Stiftung (Mitglied des Kuratoriums)²

Dr. Ariane Reinhart

Mitglied des Vorstands der Continental AG⁴

Mandat:

- > SUSE S.A. (Mitglied des Aufsichtsrats) (bis 31. März 2023)^{2,4}
- > Evonik AG (Mitglied des Aufsichtsrats) (seit 31. Mai 2023)^{1,4}

Christian Ulbrich

Global CEO & President Jones Lang LaSalle Incorporated⁴

1 Aufsichtsratsmandate gemäß § 100 AktG.

2 Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

3 Freigestellte Konzernmandate gemäß § 100 Abs. 2 Satz 2 AktG.

4 Börsennotiert.

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Vonovia SE, Bochum

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Vonovia SE, Bochum, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Angaben zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Vonovia SE, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- > entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und
- > vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den

deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Die Prüfung des Konzernabschlusses haben wir unter ergänzender Beachtung der International Standards on Auditing (ISA) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften, Grundsätzen und Standards ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Aus unserer Sicht waren folgende Sachverhalte am bedeutsamsten in unserer Prüfung:

- > Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien
- > Bewertung der in Entwicklung oder Bau befindlichen Immobilien
- > Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte

Unsere Darstellung dieser besonders wichtigen Prüfungssachverhalte haben wir jeweils wie folgt strukturiert:

- > Sachverhalt und Problemstellung
- > Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse
- > Verweis auf weitergehende Informationen

Nachfolgend stellen wir die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Im Konzernabschluss der Vonovia SE werden zum 31. Dezember 2023 als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Investment Properties) in Höhe von € 81.120,3 Mio. ausgewiesen. Die Vonovia SE bilanziert Investment Properties in Höhe von € 80.816,2 Mio. in Ausübung des bestehenden Wahlrechts nach IAS 40.30 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes gemäß IFRS 13. Dementsprechend werden neben den aus Verkäufen realisierten auch unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Wertminderungen von € 10.844,2 Mio. erfolgswirksam als unrealisierte Marktwertänderungen in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes wird davon ausgegangen, dass die bestehende Nutzung auch der

höchst- und bestmöglichen Nutzung der Immobilie (Konzept des „Highest and Best Use“) entspricht. Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt durch ein unternehmensinternes Bewertungsmodell unter Nutzung der Discounted Cash Flow-Methode. Dabei werden die erwarteten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte (z.B. Ist-Miete und Marktmiete pro m², geplante Instandhaltung pro m²) unter anderem unter Berücksichtigung der künftigen Leerstandsquoten geschätzt und entsprechende Barwerte anhand von aus dem Immobilienmarkt abgeleiteten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätzen ermittelt. Bei Objekten ohne positiven Netto-Zahlungszufluss (in der Regel leerstehende Gebäude) wird ein Marktwert unter Anwendung eines Liquidationswertverfahrens ermittelt. Unbebaute Grundstücke werden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichswertverfahrens bewertet.

Soweit möglich verwendet die Gesellschaft am Markt beobachtbare Informationen für ihre Bewertung (Quellen sind z.B. Gutachterausschüsse und öffentliche sowie kostenpflichtige Marktdatenbanken). Zusätzlich wird durch unabhängige Gutachter ein Bewertungsgutachten für den Gesamtbestand erstellt, das zur Plausibilisierung der internen Bewertungsergebnisse dient.

Für die Pflegeimmobilien erfolgt die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts auf Basis von Bewertungsgutachten eines externen Gutachters. Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts erfolgt bei diesem Gutachter analog unter Nutzung der Discounted Cash Flow-Methode sowie soweit möglich unter Verwendung von am Markt beobachtbaren Informationen.

In die Bewertung der Investment Properties fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die grundsätzlich mit gewissen Schätzunsicherheiten und Ermessen der gesetzlichen Vertreter verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Zeitwerte führen. Vor diesem Hintergrund war dieser Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir in Zusammenarbeit mit unseren Spezialisten für Prozessprüfungen unter anderem die vorhandenen internen Kontrollen zur Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien aufgenommen und auf Angemessenheit und Wirksamkeit beurteilt. Zudem haben wir in Zusammenarbeit mit unseren Spezialisten für Immobilienbewertungen die von der Gesellschaft verwendeten Bewertungsmodelle im Hinblick auf Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, die Homogenität der Bewertungsobjekte, die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie

die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter, wie die erwarteten Netto-Zahlungszuflüsse, die unterstellte Leerstandsquote sowie den Diskontierungs- und Kapitalisierungszins beurteilt. Darüber hinaus haben wir analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen zu den wesentlichen wertbeeinflussenden Parametern durchgeführt. Zudem haben wir einen Abgleich der Ergebnisse auf Portfolioebene mit unseren Erwartungen zur Wertentwicklung vorgenommen.

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir außerdem eine objektgenaue Vergleichsrechnung auf Basis von Stichproben anhand eines Discounted Cash Flow-Verfahrens vorgenommen und ausgewählte Objekte besichtigt.

Hinsichtlich der Pflegeimmobilien haben wir unter anderem die eingeholten Bewertungsgutachten und die fachliche Qualifikation der externen Gutachter gewürdigt und die Ermittlung des Zeitwerts beurteilt. Dabei haben wir auch das jeweils angewendete Bewertungsverfahren und die verwendeten Bewertungsparameter gewürdigt.

Das von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft angewandte Bewertungsverfahren ist insgesamt sachgerecht gestaltet und für die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien grundsätzlich geeignet.

Die Angaben der Gesellschaft zu den Investment Properties sind in Abschnitt D28 des Konzernanhangs enthalten.

Bewertung der in Entwicklung oder Bau befindlichen Immobilien

Im Konzernabschluss der Vonovia SE werden zum 31. Dezember 2023 in der Entwicklung oder im Bau befindliche Immobilien als Investment Property in Höhe von € 304,1 Mio. sowie als Immobilienvorräte in Höhe von € 1.957,7 Mio. ausgewiesen. Die Immobilienvorräte beinhalten Objekte aus dem verkaufsbezogenen Projektentwicklungsgeschäft.

In der Entwicklung oder im Bau befindliche Immobilien werden als Investment Property nach IAS 40 eingestuft, sofern sie nach Fertigstellung als Finanzinvestition genutzt werden sollen, und im Zeitpunkt des Zugangs mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt. Für die Folgebewertung von Investment Properties wird grundsätzlich das Modell des beizulegenden Zeitwertes („Fair Value Model“) angewendet, sofern sich für die Immobilien ein verlässlicher Fair Value ermitteln lässt. Aufgrund der bestehenden inhärenten Risiken während der Bauphase werden Projektentwicklungen bis zur Fertigstellung generell zu Anschaffungs- und Herstellungskosten („Cost-Model“) bilanziert. Die Überprüfung der Werthaltigkeit von Projektentwicklungen erfolgt grundsätzlich nach dem Value in use (Nutzungswert) Konzept. Der nach IAS 36 ebenfalls in

Betracht kommende Fair value less cost to sell wird aufgrund des mit Unsicherheiten behafteten Fair Values nicht berücksichtigt. Mit Abschluss der Bauphase erfolgt dann die erstmalige Bilanzierung nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes („Fair Value Model“).

Immobilienvorräte aus dem verkaufsbezogenen Projektentwicklungsgeschäft werden aufgrund der Verkaufsabsicht entsprechend IAS 2 mit den fortgeführten Herstellungskosten oder zu niedrigeren Nettoveräußerungswerten im Rahmen der Folgebewertung bilanziert, sofern für die zur Veräußerung vorgesehenen Wohneinheiten kein Kundenauftrag vorliegt.

Die Ermittlung der Herstellungskosten erfolgt für jede Projektentwicklung unabhängig von ihrer Klassifizierung als Investment Property oder als Immobilienvorräte auf Basis einer Projekteinzelnkalkulation, in der die geplanten noch anfallenden Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie die tatsächlich angefallenen Ist-Kosten auf Ebene der einzelnen Gewerke erfasst werden.

Die Bestimmung der Nettoveräußerungswerte bzw. der Nutzungswerte erfolgt je nach Verwendung der Projektentwicklung nach Fertigstellung auf Grundlage einer Vertriebs einschätzung zu den voraussichtlich zu erzielenden Verkaufspreisen je qm oder anhand der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted Cash Flow-Methode. Unbebaute Grundstücke werden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichsverfahrens bewertet.

In die Bewertung der in Entwicklung und im Bau befindlichen Immobilien fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die grundsätzlich mit gewissen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bedeutsame Bewertungsparameter sind insbesondere die geplanten noch anfallenden Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie zur Ermittlung des Nettoveräußerungserlöses bzw. Nutzungswertes die erwarteten Zahlungsströme sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der Nettoveräußerungserlöse bzw. des Nutzungswertes führen. Aus unserer Sicht war der Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung, da die Bewertung der in Entwicklung und im Bau befindlichen Immobilien grundsätzlich mit erheblichen Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten verbunden ist und das Risiko besteht, dass die geplanten Nettoveräußerungserlöse bzw. Nutzungswerte nicht in einer angemessenen Bandbreite liegen und ein entsprechender Wertberichtigungsbedarf nicht erfasst wird.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir in Zusammenarbeit mit unseren Spezialisten für Prozessprüfungen unter anderem die vorhandenen internen Kontrollen aufgenommen und auf Angemessenheit und Wirksamkeit beurteilt. Zudem haben wir in Zusammenarbeit mit unseren Spezialisten für Immobilienbewertungen die von Vonovia verwendeten Projekteinzalkulationen im Hinblick auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Projektentwicklungen sowie einerseits die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter, wie z.B. die erwartete Marktmiete pro m², und andererseits auch die geplanten Nettoveräußerungserlöse für die Immobilienvorräte bzw. die Ermittlung des Fair Values für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beurteilt. Darüber hinaus haben wir analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen über die wesentlichen wertbeeinflussenden Parameter durchgeführt. Analysiert wurden dabei ebenso die unterstellten Gestehungskosten unterschiedlicher Kostengruppen und diese mit externen Benchmarks verglichen. Zudem haben wir Besichtigungen für eine ausgewählte Stichprobe von Projektentwicklungen durchgeführt. Dabei wurden vor Ort zum einen die Lage und das Umfeld, d.h. auch Erschließung, Infrastruktur etc. zur Einordnung des Projektes beachtet. Zum anderen konnten wir uns von der Existenz des Projektes sowie vom aktuellen Bautenstand einen Eindruck verschaffen. Hierzu dienten als Plausibilisierungsgröße die übermittelten und geprüften Ist-Kosten in Relation zu den geplanten Gesamtinvestitionskosten. Bei größeren Projekten, die in unterschiedliche Baufelder und Bauabschnitte unterteilt sind, diente die Objektbesichtigung der besseren Abgrenzung und Validierung der Kalkulationsdaten. Insbesondere bei vorangeschrittenem Bautenstand waren auch Eindrücke zur Qualität (Böden, Fliesen, Sanitärobjekte, Außenanlagen etc.) möglich. Darüber hinaus wurden in verschiedenen Terminen die Projekte der Stichprobe durch die jeweiligen Projektverantwortlichen vorgestellt und mit uns bezüglich wesentlicher Sachverhalte (Zeitplan, Bautenstand, Vergabestand der Kosten, Planänderungen, Vermietungs- und Veräußerungsstand etc.) diskutiert.

Das von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft angewandte Bewertungsverfahren ist insgesamt sachgerecht gestaltet und für eine IAS 40 bzw. IAS 2 konforme Bilanzierung grundsätzlich geeignet.

Die Angaben der Gesellschaft zu den in der Entwicklung oder im Bau befindlichen Immobilien, die als Investment Property ausgewiesen werden, sind in Abschnitt D28 des Konzernanhangs, und zu den Immobilienvorräten in Abschnitt D 36 des Konzernanhangs enthalten.

Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte

In dem Konzernabschluss der Gesellschaft werden Geschäfts- oder Firmenwerte mit einem Betrag von insgesamt

€ 1.392 Mio. unter dem Bilanzposten „Immaterielle Vermögenswerte“ ausgewiesen. Geschäfts- oder Firmenwerte werden einmal jährlich oder anlassbezogen von der Gesellschaft einem Werthaltigkeitstest unterzogen, um einen möglichen Abschreibungsbedarf zu ermitteln. Der Werthaltigkeitstest erfolgt auf Ebene der Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, denen der jeweilige Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet ist. Im Rahmen des Werthaltigkeitstests wird der Buchwert der jeweiligen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten inklusive des Geschäfts- oder Firmenwerts dem entsprechenden erzielbaren Betrag gegenübergestellt. Die Ermittlung des erzielbaren Betrags erfolgt grundsätzlich anhand des Nutzungswerts. Grundlage der Bewertung ist dabei regelmäßig der Barwert künftiger Cashflows der jeweiligen Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten. Die Barwerte werden mittels Discounted-Cashflow Modellen ermittelt. Dabei bildet die verabschiedete Mittelfristplanung des Konzerns den Ausgangspunkt, die mit Annahmen über langfristige Wachstumsraten fortgeschrieben wird. Hierbei werden auch Erwartungen über die zukünftige Marktentwicklung und Annahmen über die Entwicklung makroökonomischer Einflussfaktoren berücksichtigt. Die Diskontierung erfolgt mittels der gewichteten durchschnittlichen Kapitalkosten der jeweiligen Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten. Bei Feststellung eines Abwertungsbedarfs auf Grundlage des Nutzungswerts wird analysiert, ob bei Verwendung des beizulegenden Zeitwerts abzüglich Kosten der Veräußerung ein höherer erzielbarer Betrag erreicht werden kann. Als Ergebnis des jährlichen Werthaltigkeitstests wurde kein Wertminderungsbedarf festgestellt. Als Ergebnis eines anlassbezogenen Werthaltigkeitstests zum 30. Juni 2023 kam es bei den Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten im Segment Development zu Wertminderungen von insgesamt EUR 138 Mio.

Das Ergebnis dieser Bewertung ist in hohem Maße von der Einschätzung der gesetzlichen Vertreter hinsichtlich der künftigen Cashflows der jeweiligen Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, des verwendeten Diskontierungssatzes, der Wachstumsrate sowie weiteren Annahmen abhängig und dadurch mit einer erheblichen Unsicherheit behaftet. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Komplexität der Bewertung war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir unter anderem das methodische Vorgehen zur Durchführung des Werthaltigkeitstests nachvollzogen. Nach Abgleich der bei der Berechnung verwendeten künftigen Cashflows mit der verabschiedeten Mittelfristplanung des Konzerns haben wir die Angemessenheit der Berechnung insbesondere durch Abstimmung mit allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen beurteilt. Zudem haben wir die sachge-

rechte Berücksichtigung der Kosten von Konzernfunktionen beurteilt. Mit der Kenntnis, dass bereits relativ kleine Veränderungen des verwendeten Diskontierungszinssatzes wesentliche Auswirkungen auf die Höhe des auf diese Weise ermittelten Nutzungswertes haben können, haben wir uns intensiv mit den bei der Bestimmung des verwendeten Diskontierungszinssatzes herangezogenen Parametern beschäftigt und das Berechnungsschema nachvollzogen. Um den bestehenden Prognoseunsicherheiten Rechnung zu tragen, haben wir die von der Gesellschaft erstellten Sensitivitätsanalysen nachvollzogen. Für Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, bei denen eine für möglich gehaltene Änderung einer Annahme zu einem erzielbaren Betrag unterhalb des Buchwerts der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten inklusive des zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwerts führen würde, haben wir uns davon vergewissert, dass die erforderlichen Anhangangaben gemacht wurden.

Die von den gesetzlichen Vertretern angewandten Bewertungsparameter und -annahmen liegen innerhalb der aus unserer Sicht vertretbaren Bandbreiten.

Die Angaben der Gesellschaft zum Bilanzposten „Immaterielle Vermögenswerte“ und zum Werthaltigkeitstest sind im Abschnitt D 26 „Immaterielle Vermögenswerte“ des Konzernanhangs enthalten.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts:

- > die in Abschnitt „Nichtfinanzielle Konzernklärung“ des Konzernlageberichts enthaltene nichtfinanzielle Konzernklärung zur Erfüllung der §§ 315b bis 315c HGB
- > die in Unterabschnitt „Corporate Governance“ des Abschnitts „Weitere gesetzliche Angaben“ des Konzernlageberichts enthaltenen, als ungeprüft gekennzeichneten Angaben

Die sonstigen Informationen umfassen zudem

- > die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB
- > den Geschäftsbericht – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses, des geprüften Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- > wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- > anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der

Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung sowie unter ergänzender Beachtung der ISA durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

> identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

> gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.

> beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

> ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

> beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

> holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.

> beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

> führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei Vonovia_SE_KA+LB_ESEF-2023-12-31.zip enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des

Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) und des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätsmanagementsystem des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

> identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

> gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.

> beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.

> beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.

> beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 17. Mai 2023 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 27. Oktober 2023 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2023 als Konzernabschlussprüfer der Vonovia SE, Bochum, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Hinweis auf einen sonstigen Sachverhalt - Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften Konzernlagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und Konzernlagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der „Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB“ und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Michael Preiß.

Essen, den 13. März 2024

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Michael Preiß
Wirtschaftsprüfer



Martin Flür
Wirtschaftsprüfer

Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit der nichtfinanziellen Berichterstattung

An die Vonovia SE, Bochum

Wir haben die im Abschnitt „Nichtfinanzielle Konzernklärung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene nichtfinanzielle Konzernklärung der Vonovia SE, Bochum, (im Folgenden die „Gesellschaft“) für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 (im Folgenden die „nichtfinanzielle Konzernklärung“) einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen.

Nicht Gegenstand unserer Prüfung sind die in der nichtfinanziellen Konzernklärung genannten externen Dokumentationsquellen oder Expertenmeinungen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung der nichtfinanziellen Konzernklärung in Übereinstimmung mit den §§ 315c i.V.m. 289c bis 289e HGB und Artikel 8 der VERORDNUNG (EU) 2020/852 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 (im Folgenden die „EU-Taxonomieverordnung“) und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie mit deren eigenen in Abschnitt „EU-Taxonomie-Verordnung“ der nichtfinanziellen Konzernklärung dargestellten Auslegung der in der EU-Taxonomieverordnung und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten enthaltenen Formulierungen und Begriffe.

Diese Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft umfasst die Auswahl und Anwendung angemessener Methoden zur nichtfinanziellen Berichterstattung sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen

zu einzelnen nichtfinanziellen Angaben des Konzerns, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung einer nichtfinanziellen Konzernklärung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (Manipulation der nichtfinanziellen Konzernklärung) oder Irrtümern ist.

Die EU-Taxonomieverordnung und die hierzu erlassenen delegierten Rechtsakte enthalten Formulierungen und Begriffe, die noch erheblichen Auslegungsunsicherheiten unterliegen und für die noch nicht in jedem Fall Klarstellungen veröffentlicht wurden. Daher haben die gesetzlichen Vertreter ihre Auslegung der EU-Taxonomieverordnung und der hierzu erlassenen delegierten Rechtsakte im Abschnitt „EU-Taxonomie-Verordnung“ der nichtfinanziellen Konzernklärung niedergelegt. Sie sind verantwortlich für die Vertretbarkeit dieser Auslegung. Aufgrund des immanenten Risikos, dass unbestimmte Rechtsbegriffe unterschiedlich ausgelegt werden können, ist die Rechtskonformität der Auslegung mit Unsicherheiten behaftet.

Unabhängigkeit und Qualitätsmanagement der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Wir haben die deutschen berufsrechtlichen Vorschriften zur Unabhängigkeit sowie weitere berufliche Verhaltensanforderungen eingehalten.

Unsere Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wendet die nationalen gesetzlichen Regelungen und berufsständischen Verlautbarungen – insbesondere der Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer und vereidigte Buchprüfer (BS WP/vBP) sowie des vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) heraus-

gegebenen IDW Qualitätsmanagementstandards 1 „Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis“ (IDW QMS 1 (09.2022)) an, welcher von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft verlangt, ein Qualitätssystem, das den gesetzlichen und satzungsrechtlichen Anforderungen entspricht, auszugestalten, einzurichten und durchzusetzen.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit über die nichtfinanzielle Konzernklärung abzugeben.

Wir haben unsere betriebswirtschaftliche Prüfung unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised): „Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“, herausgegeben vom IAASB, durchgeführt. Danach haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir mit begrenzter Sicherheit beurteilen können, ob uns Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die nichtfinanzielle Konzernklärung der Gesellschaft, mit Ausnahme der in der nichtfinanziellen Konzernklärung genannten externen Dokumentationsquellen oder Expertenmeinungen, in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den §§ 315c i. V. m. 289c bis 289e HGB und der EU-Taxonomieverordnung und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie der in Abschnitt „EU-Taxonomie-Verordnung“ der nichtfinanziellen Konzernklärung dargestellten Auslegung durch die gesetzlichen Vertreter aufgestellt worden ist.

Bei einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, sodass dementsprechend eine erheblich geringere Prüfungssicherheit erlangt wird. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Wirtschaftsprüfers.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir u.a. folgende Prüfungshandlungen und sonstige Tätigkeiten durchgeführt:

- > Verschaffung eines Verständnisses über die Struktur der Nachhaltigkeitsorganisation [des Konzerns] und über die Einbindung von Stakeholdern
- > Befragung der gesetzlichen Vertreter und relevanter Mitarbeiter, die in die Aufstellung der nichtfinanziellen Konzernklärung einbezogen wurden, über den Aufstellungsprozess, über das auf diesen Prozess bezogene interne Kontrollsystem sowie über Angaben in der nichtfinanziellen Konzernklärung
- > Identifikation wahrscheinlicher Risiken wesentlicher falscher Angaben in der nichtfinanziellen Konzernklärung
- > Analytische Beurteilung von ausgewählten Angaben der nichtfinanziellen Konzernklärung
- > Abgleich von ausgewählten Angaben mit den entsprechenden Daten im Konzernabschluss und Konzernlagebericht
- > Beurteilung der Darstellung der nichtfinanziellen Konzernklärung
- > Beurteilung des Prozesses zur Identifikation der taxonomiefähigen und taxonomiekonformen Wirtschaftsaktivitäten und der entsprechenden Angaben in der nichtfinanziellen Konzernklärung
- > Befragung zur Relevanz von Klimarisiken

Die gesetzlichen Vertreter haben bei der Ermittlung der Angaben gemäß Artikel 8 der EU-Taxonomieverordnung unbestimmte Rechtsbegriffe auszulegen. Aufgrund des immanenten Risikos, dass unbestimmte Rechtsbegriffe unterschiedlich ausgelegt werden können, sind die Rechtskonformität der Auslegung und dementsprechend unsere diesbezügliche Prüfung mit Unsicherheiten behaftet.

Prüfungsurteil

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die nichtfinanzielle Konzernklärung der Gesellschaft für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den §§ 315c i.V.m. 289c bis 289e HGB und der EU-Taxonomieverordnung und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie der in Abschnitt „EU-Taxonomie-Verordnung“ der nichtfinanziellen Konzernklärung dargestellten Auslegung durch die gesetzlichen Vertreter aufgestellt worden ist. Wir geben kein Prüfungsurteil zu den in der nichtfinanziellen Konzernklärung genannten externen Dokumentationsquellen oder Expertenmeinungen ab.

Verwendungsbeschränkung für den Vermerk

Wir weisen darauf hin, dass die Prüfung für Zwecke der Gesellschaft durchgeführt wurde und der Vermerk nur zur Information der Gesellschaft über das Ergebnis der Prüfung bestimmt ist. Folglich ist er möglicherweise für einen anderen als den vorgenannten Zweck nicht geeignet. Somit ist der Vermerk nicht dazu bestimmt, dass Dritte hierauf gestützt (Vermögens-)Entscheidungen treffen. Unsere Verantwortung besteht allein der Gesellschaft gegenüber. Dritten gegenüber übernehmen wir dagegen keine Verantwortung. Unser Prüfungsurteil ist in dieser Hinsicht nicht modifiziert.

Köln, den 13. März 2024

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Theres Schäfer
Wirtschaftsprüferin



ppa. Thomas Groth

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Bilanzzeit

„Wir versichern nach bestem Wissen und Gewissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt wird, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im jetzt laufenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Bochum, den 28. Februar 2024



Rolf Buch
(CEO)



Arnd Fittkau
(CRO)



Philip Grosse
(CFO)



Daniel Riedl
(CDO)



Ruth Wehrhahn
(CHRO)

Berichterstattung nach EPRA

Die Vonovia SE ist seit 2013 Mitglied der EPRA. Die namensgebende European Public Real Estate Association ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel und vertritt die Interessen börsennotierter europäischer Immobilienunternehmen. Sie sieht ihre Aufgabe darin, das Verständnis für Investitionsmöglichkeiten in börsennotierte Immobiliengesellschaften in Europa als Alternative zu klassischen Anlagewerten zu erweitern.

Zur besseren Vergleichbarkeit der Immobiliengesellschaften und zur Präsentation immobilienwirtschaftlicher Besonderheiten hat die EPRA einen Rahmen für eine standardisierte Berichterstattung über die IFRS hinaus geschaffen.

Vonovia berichtet die EPRA-Kennzahlen entsprechend der EPRA-Empfehlungen (Best Practice Recommendations, BPR). Die EPRA-Kennzahlen werden von Vonovia nur teilweise als Steuerungskennzahlen verwendet und werden daher außerhalb des Lageberichts dargestellt. Sie stellen Non-GAAP-Measures oder auch APMs (Alternative Performance Measures) dar.

Wir weisen darauf hin, dass sich die EPRA-BPR grundsätzlich sowohl auf Wohnimmobilien- als auch auf Gewerbeimmobilienunternehmen beziehen. Vonovia ist hingegen fast ausschließlich im Bereich Wohnen aktiv. Das Geschäftsmodell von Vonovia basiert auf der Entwicklung und dem Bau neuer Wohnungen für den Eigenbestand wie für den Verkauf, der Vermietung von Wohnraum, auf dem Angebot von wohnungsnahen Dienstleistungen sowie auf dem Verkauf von Wohnungen. Im Gegensatz zu Unternehmen mit einem Gewerbeimmobilien-Portfolio und somit einer relativ geringen Anzahl von Objekten umfasst das Portfolio von Vonovia eine Vielzahl von relativ homogenen Wohneinheiten. Der Ausweis einer Reihe von Informationen, die von den EPRA-BPR empfohlen werden und insbesondere auf einzelne bedeutsame Objekte abzielen, ist deshalb für ein auf Wohnimmobilien spezialisiertes Unternehmen nicht sinnvoll.

Bezogen auf den aktuellen Immobilienbestand wird aus diesem Grund auf den Ausweis einer Übersicht zu Mietvertragslaufzeiten (in der Regel sind die Mietverträge unbefristet), der geschätzten Marktmiete bei Mietauslauf und der zehn größten Mieter bezogen auf die Mieteinnahmen verzichtet.

Im Segment Development werden fast ausschließlich Wohneinheiten erstellt. Weitere Informationen zum Segment Development können dem Kapitel [→ Portfolio im Developmentgeschäft](#) entnommen werden.

EPRA-Kennzahlen im Überblick

in Mio. €			2022*	2023	Veränderung in %
EPRA-Performance Kennzahlen	Definition	Zielsetzung			
EPRA-Überschuss (EPRA Earnings)	Ergebnis des operativen Geschäfts.	Wesentliche Kennzahl zur Bestimmung des operativen Ergebnisses. Indikation, inwieweit aktuelle Dividendenzahlungen durch das operative Ergebnis gedeckt sind.	1.801,5	1.465,3	-18,7
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	Wertbestimmung unter der Annahme, dass niemals Immobilien verkauft werden. Repräsentiert den Vermögenswert, der erforderlich wäre, das Unternehmen neu aufzubauen.		57.426,9	48.198,0	-16,1
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	Wertbestimmung unter der Annahme, dass An- und Verkauf von Immobilien stattfinden. Ein Teil der latenten Steuern wird hierdurch unvermeidbar realisiert werden.	Die EPRA NAV-Kennzahlen nehmen ausgehend vom IFRS Eigenkapitalanpassungen vor, um den Stakeholdern eine möglichst klare Information bzgl. des Marktwerts des Vermögens und der Schulden eines Immobilienunternehmens unter verschiedenen Szenarien bereitzustellen.	45.744,5	38.140,9	-16,6
EPRA Net Disposal Value (NDV)	Bestimmung des Eigenkapitalwerts in einem Verkaufsszenario. Latente Steuern, Finanzierungsinstrumente und weitere Anpassungen werden zum Marktwert angesetzt, unter Berücksichtigung der resultierenden Steuereffekte.		34.669,5	27.252,4	-21,4
EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA Net Initial Yield) in %	Annualisierte Mieteinnahmen basierend auf dem Bestand zum Bilanzstichtag abzüglich nicht umlegbarer Objektkosten, bezogen auf den Marktwert der Immobilien erhöht um die Erwerbsnebenkosten.	Vergleichbarer Maßstab zur Portfoliobewertung. Dieser Maßstab soll Investoren eine Hilfestellung zur Beurteilung der Bewertung unterschiedlicher Portfolios geben.	2,7	3,1	0,4 pp
EPRA Topped Up Nettoanfangsrendite (EPRA Topped Up Net Initial Yield) in %	Anpassung der EPRA-Nettoanfangsrendite in Bezug auf die Gewährung von mietfreien Zeiten (oder andere noch nicht ausgelaufene Mietanreize wie zeitlich begrenzte Mietreduktionen oder Staffelmieten).		2,7	3,2	0,5 pp
EPRA Leerstandsquote (EPRA Vacancy rate) in %	Geschätzte Marktmiete der leer stehenden Einheiten in Bezug zur geschätzten Marktmiete des gesamten Portfolios.	„Reiner“ Maßstab für die leer stehenden Einheiten (in %) basierend auf der geschätzten Marktmiete.	2,0	1,9	-0,1 pp
EPRA Kostenquote (EPRA Cost Ratio) inkl. direkte Leerstandskosten in %	Verwaltungs- und operative Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten) bezogen auf die Bruttomieteinnahmen.	Wesentliche Kennzahl zur Messung von Veränderungen der Kosten der Gesellschaft.	25,1	22,4	-2,7 pp
EPRA Kostenquote (EPRA Cost Ratio) exkl. direkte Leerstandskosten in %	Verwaltungs- und operative Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten) bezogen auf die Bruttomieteinnahmen.		24,1	21,3	-2,8 pp
EPRA LTV in %	Verbindlichkeiten bezogen auf den Verkehrswert der Immobilien.	Kennzahl zur Bestimmung des prozentualen Anteils der Verbindlichkeiten bezogen auf den Wert der Immobilien.	45,8	48,4	2,6 pp

* Vorjahr angepasst.

EPRA Überschuss (EPRA Earnings)

Der EPRA-Überschuss ist ein Maß für das operative Ergebnis. Er gibt eine Indikation, inwieweit die aktuelle Dividendenzahlung durch das operative Ergebnis gedeckt ist. Ausgehend vom Periodenergebnis erfolgen Anpassungen um ergebniswirksame Wertveränderungen des Vermögens und der Schulden sowie Bereinigungen von Verkaufseffekten und von Kosten für Akquisitionen/Integrationen.

Der EPRA-Überschuss lag 2023 um 18,7 % unter dem Vorjahreswert.

Als unternehmensspezifische Anpassungen werden Ergebnisbeiträge aus den Segmenten Development und Recurring Sales aufgenommen. Außerdem werden aperiodische und einmalige Zinsaufwendungen, Abschreibungen, sonstige Sondereinflüsse sowie Steuern, die keinen laufenden Ertragsteuern entsprechen, eliminiert. Nach Anpassung von At-equity-Effekten ergibt sich der angepasste Überschuss. Dieser entspricht dem Group FFO, der gegenüber dem Vorjahr um 9,1 % zurückging.

Da zu den Berichtszeitpunkten keine verwässernden Finanzinstrumente bestehen, stimmt der unverwässerte EPRA Überschuss mit dem verwässerten überein.

in Mio. €	2022*	2023	Veränderung in %
Periodenergebnis IFRS	-669,4	-6.756,2	>100
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	94,6	148,1	56,6
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-574,8	-6.608,1	>100
Wertveränderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und Wertminderungen	1.725,2	10.770,3	>100
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-138,4	-78,1	-43,6
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	-127,5	-49,4	-61,3
Vertriebskosten	55,9	69,3	24,0
Steuern auf das Vertriebsergebnis	131,5	38,5	-70,7
Wertminderung Goodwill	954,3	138,2	-85,5
Wertveränderungen von Finanzinstrumenten und verbundenen Abschlusskosten	-129,2	-62,9	-51,3
Akquisitionskosten	113,2	70,0	-38,2
Latente Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	-208,7	-2.822,5	>100
EPRA Überschuss (EPRA earnings)	1.801,5	1.465,3	-18,7
EPRA Überschuss (EPRA earnings) pro Aktie in €**	2,26	1,80	-20,4
Anpassung Development	89,9	13,2	-85,3
Anpassung Recurring Sales	135,1	63,4	-53,1
Anpassung sonstige Sondereinflüsse	14,2	77,9	>100
Anpassung Abschreibungen	124,1	187,1	50,8
Anpassung aperiodischer/einmaliger Zinsaufwand	-109,0	-107,5	-1,4
Anpassung Steuern auf das Vertriebsergebnis und sonstige/aperiodische Steuern	-89,2	26,6	-
Anpassung at-equity	15,0	75,7	>100
Angepasster Überschuss (Group FFO)	1.981,6	1.801,6	-9,1

* Vorjahr angepasst.

** Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

EPRA NAV-Kennzahlen

Die EPRA NAV-Kennzahlen nehmen ausgehend vom IFRS-Eigenkapital Anpassungen vor, um den Stakeholdern eine möglichst klare Information bzgl. des Marktwertes des Vermögens und der Schulden eines Immobilienunternehmens unter verschiedenen Szenarien bereitzustellen.

Der EPRA Net Reinstatement Value (NRV) wird ermittelt unter der Annahme, dass niemals Immobilien verkauft werden. Er repräsentiert den Vermögenswert, der erforderlich wäre, das Unternehmen neu aufzubauen. Das Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia wird dabei um die latenten Steuern auf das Immobilienvermögen und um den Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente nach Berücksichtigung latenter Steuern adjustiert. Außerdem werden die Erwerbsnebenkosten, die bei der Immobilienbewertung in Abzug gebracht wurden, wieder hinzugerechnet. Ein Fair Value für immaterielle Vermögenswerte wird nicht angesetzt. Ein zusätzlicher, nicht bilanzieller Wertbeitrag aus der Development und Value-add-Plattform findet somit im NRV keine Berücksichtigung.

Die Ermittlung des EPRA NTA (Net Tangible Assets) erfolgt unter der Annahme, dass An- und Verkauf von Immobilien stattfinden. Ein Teil der latenten Steuern auf das Immobilien-

vermögen wird somit durch Verkäufe unvermeidbar realisiert werden. Bei Vonovia sind die Portfoliocluster Recurring Sales, Non-core, MFH Sales sowie der Bestand in Österreich, nicht dem langfristig gehaltenen Immobilienbestand zuzuordnen. Die latenten Steuern auf diese Portfolios werden proportional zu den Verkehrswerten bestimmt und reduzieren die insgesamt angesetzten latenten Steuern. Auf den Ausweis der anteiligen Erwerbsnebenkosten für das auf Dauer im Bestand gehaltene Portfolio wird verzichtet. Der Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente nach Berücksichtigung latenter Steuern wird bereinigt und die immateriellen Vermögenswerte (Goodwill und sonstiges immaterielles Vermögen) werden vollständig eliminiert.

Der EPRA Net Disposal Value (NDV) bestimmt den Wert des Eigenkapitals in einem Verkaufsszenario. Die Zeitwerte der latenten Steuern und der Finanzierungsinstrumente werden, wie im IFRS Eigenkapital berücksichtigt, realisiert. Der Goodwill wird eliminiert und die festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten werden zum Marktwert, unter Berücksichtigung der resultierenden Steuereffekte, angesetzt.

In den nachstehenden Tabellen sind die NAV-Kennzahlen zum Stichtag 31. Dezember 2023 und zum entsprechenden Vorjahr aufgeführt.

31.12.2023 (in Mio. €)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	25.682,7	25.682,7	25.682,7
Latente Steuern auf Investment Properties	16.741,3	13.895,3	-
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	-13,4	-13,4	-
Goodwill	-	-1.391,7	-1.391,7
Immaterielle Vermögenswerte	-	-32,0	-
Fair Value finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	2.961,5
Erwerbsnebenkosten	5.787,4	-	-
NAV	48.198,0	38.140,9	27.252,4
Anzahl Aktien verwässert (Mio.)	814,6	814,6	814,6
NAV pro Aktie (in €)	59,16	46,82	33,45

31.12.2022 (in Mio. €)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	31.331,5	31.331,5	31.331,5
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	-	-
NAV	57.426,9	45.744,5	34.669,5
Anzahl Aktien verwässert (Mio.)	795,8	795,8	795,8
NAV pro Aktie (in €)	72,16	57,48	43,56

* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA Net Initial Yield)

Die EPRA-Nettoanfangsrendite zeigt das Verhältnis der annualisierten Mieterträge abzüglich nicht umlegbarer Objektkosten (annualisierte Netto-Mieterträge) zu den Brutto-Verkehrswerten der Immobilien. Dabei werden die Verkehrswerte um die Erwerbsnebenkosten erhöht.

Bei der Topped-up-Nettoanfangsrendite werden die Vermietungsanreize in den annualisierten Netto-Mieterträgen eliminiert. Für ein auf Wohnimmobilien spezialisiertes Unternehmen sind die Vermietungsanreize nur von geringer Bedeutung.

Die EPRA Nettoanfangsrendite steigt von 2,7 % in 2022 auf 3,1 % in 2023. Der Anstieg ist sowohl auf gestiegene annualisierte Netto-Mieterträge als auch auf geringere Verkehrswerte zurückzuführen.

in Mio. €	2022	2023	Veränderung in %
Verkehrswert des Immobilienportfolios (netto)*	89.971,9	79.792,2	-11,3
Erwerbsnebenkosten	6.493,1	5.787,4	-10,9
Verkehrswert des Immobilienportfolios (brutto)	96.465,0	85.579,6	-11,3
Annualisierte Mieterträge	3.202,3	3.291,8	2,8
Nicht umlegbare Objektkosten insgesamt	-618,4	-597,0	-3,5
Annualisierte Nettomieterträge	2.583,9	2.694,8	4,3
Anpassungen für Vermietungsanreize	4,2	2,6	-38,1
Topped-up annualisierte Nettomieterträge	2.588,1	2.697,4	4,2
EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA net initial yield) in %	2,7	3,1	0,4 pp
EPRA Topped Up Nettoanfangsrendite (EPRA Topped Up net initial yield) in %	2,7	3,2	0,5 pp

* Verkehrswerte der bebauten Grundstücke exkl. IFRS 16, Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte, Pflege und betreutes Wohnen.

EPRA Leerstandsquote (ERPRVA Vacancy Rate)

Die Berechnung der EPRA Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis der geschätzten Marktmiete der leerstehenden Wohnimmobilien zur geschätzten Marktmiete des Wohnimmobilienportfolios, d.h. die im Lagebericht dargestellte

Leerstandsquote wird mit der Marktmiete der Wohnimmobilien bewertet.

Zum Jahresende 2023 war unser Wohnungsbestand wiederum nahezu voll vermietet. Die EPRA Leerstandsquote ging auf 1,9 % zurück (Vorjahr: 2,0 %).

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023	Veränderung in %
Marktmiete der leerstehenden Wohnungen	66,9	66,9	-
Marktmiete des Wohnimmobilienportfolios	3.398,1	3.512,5	3,4
EPRA Leerstandsquote (EPRA vacancy rate) in %	2,0	1,9	-0,1 pp

EPRA Kostenquote (EPRA Cost Ratio)

Als Verhältnis von EPRA-Kosten zu Bruttomieteinnahmen gibt die EPRA Kostenquote eine Aussage zur Kosteneffizienz eines Immobilienunternehmens. Die EPRA Kostenquote wird

inklusive und exklusive direkter Leerstandskosten ausgewiesen. Im Jahr 2023 hat sich die EPRA Kostenquote um 2,7 Prozentpunkte (inkl. direkter Leerstandskosten) bzw. 2,8 Prozentpunkte (exkl. direkter Leerstandskosten) ggü. dem Vorjahr verringert.

in Mio. €	2022*	2023	Veränderung in %
Operative Kosten Rental	488,5	425,5	-12,9
Aufwendungen für Instandhaltung	443,9	426,2	-4,0
Adjusted EBITDA Value-add	-126,7	-105,5	-16,7
Zwischengewinne/-verluste	-4,7	-17,7	>100
EPRA Kosten (inkl. direkte Leerstandskosten)	801,0	728,5	-9,1
Direkte Leerstandskosten	-33,4	-34,5	3,3
EPRA Kosten (exkl. direkte Leerstandskosten)	767,6	694,0	-9,6
Bruttomieteinnahmen	3.186,7	3.253,4	2,1
EPRA Kostenquote (EPRA Cost ratio) inkl. direkte Leerstandskosten in %	25,1	22,4	-2,7 pp
EPRA Kostenquote (EPRA Cost ratio) exkl. direkte Leerstandskosten in %	24,1	21,3	-2,8 pp

Kosten werden nur im Zusammenhang mit selbsterstellten substanzwahrenden/wertschaffenden Investitionen aktiviert.

* Vorjahr angepasst.

EPRA LTV

Ziel des EPRA LTV ist es, den Verschuldungsgrad des Eigenkapitals eines Immobilienunternehmens zu beurteilen. Hierzu werden die Netto Schulden nach EPRA Definition den gesamten Vermögenswerten gegenübergestellt.

Der Ausweis des EPRA LTV erfolgt ohne eine Darstellung auf Basis einer proportionalen Konsolidierung von nicht vollkonsolidierten Unternehmen.

Der EPRA LTV steigt von 45,8 % in 2022 auf 48,4 % in 2023. Einem Rückgang der Netto Schulden steht hierbei ein überproportionaler Rückgang der Vermögenswerte gegenüber.

in Mio. €	2022	2023	Veränderung in %
Darlehen	16.937,0	17.660,6	4,3
Commercial paper		500,0	-
Hybridkapital	-	-	-
Unternehmensanleihen	27.822,2	24.558,5	-11,7
Fremdwährungsderivate	-	-	-
Netto Verbindlichkeiten	-	-	-
Selbst genutzte Immobilien (Schulden)	-	-	-
Kurzfristige Einlagen (Eigenkapitalcharakter)	-	-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-1.302,4	-1.374,4	5,5
Netto Schulden	43.456,8	41.344,7	-4,9
Selbst genutzte Immobilien	285,8	221,7	-22,4
Investment Properties	92.300,1	81.120,3	-12,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	70,8	313,1	>100
Immobilien im Bau befindlich*	-	-	-
Immaterielle Vermögenswerte	129,6	32,0	-75,3
Netto Forderungen	769,9	2.468,6	-
Finanzielle Vermögenswerte	1.357,2	1.293,9	-4,7
Vermögenswerte gesamt	94.913,4	85.449,6	-10,0
EPRA LTV in %	45,8	48,4	2,6 pp

* Enthalten in Investment Properties.

Immobilienbezogene Investitionen

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die im Geschäftsjahr getätigten immobilienbezogenen Investitionen der Gesellschaft.

Die Investitionen in den Neubau gingen in 2023 um 52,0 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Beim Bestandsportfolio wurden die Investitionen um 34,3 % reduziert.

in Mio. €	2022	2023	Veränderung in %
Akquisitionen	354,7	6,5	-98,2
Neubau*	607,1	291,2	-52,0
Bestandsportfolio	1.248,9	820,5	-34,3
Zusätzlich vermietbare Fläche	-	-	-
Ohne zusätzlich vermietbare Fläche	1.248,9	820,5	-34,3
Sonstige	-	-	-
Immobilienbezogene Investitionen	2.210,7	1.118,2	-49,4

* Inkl. Aufstockungen.

Like-for-like-Mietsteigerungen

Die Mietsteigerung like-for-like stellt die Mietsteigerung des Wohnungsportfolios dar, das zwölf Monate vorher bereits im Bestand von Vonovia und zum Berichtsstichtag vermietet war. Portfolioveränderungen in diesem Zeitraum werden bei der Ermittlung der Mietsteigerung like-for-like nicht berücksichtigt.

In allen Portfolio Clustern konnte eine deutliche like-for-like Mietsteigerung erzielt werden. Auch in den Regionalmärkten lagen die like-for-like Mietsteigerungen zwischen 2,0 % und 4,5 %.

Die nachstehenden Tabellen geben einen Überblick über die like-for-like-Mietsteigerungen im Wohnimmobilienportfolio der Gesellschaft:

31.12.2023	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Ist-Miete Wohnen like-for-like*		
			31.12.2022 (p. a. in Mio. €)	31.12.2023 (p. a. in Mio. €)	Veränderung (in %)
Strategic	412.436	25.230	2.218,8	2.291,3	3,3
Urban Quarters	333.658	20.220	1.774,1	1.832,6	3,3
Urban Clusters	78.778	5.010	444,8	458,6	3,1
Recurring Sales	26.290	1.802	158,4	162,6	2,6
MFH Sales	22.147	1.403	152,6	156,3	2,4
Non Core	14.344	803	62,6	64,4	2,8
Vonovia Deutschland	475.217	29.238	2.592,4	2.674,6	3,2
Vonovia Schweden	37.959	2.707	316,2	330,1	4,4
Vonovia Österreich	19.735	1.461	90,8	94,0	3,5
Gesamt	532.911	33.406	2.999,5	3.098,6	3,3

* Der zugrunde liegende Wohnungsbestand hat einen Verkehrswert in Höhe von 74.482,5 Mio. €.

Regionalmarkt	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Ist-Miete Wohnen like-for-like*		
			31.12.2022 (p. a. in Mio. €)	31.12.2023 (p. a. in Mio. €)	Veränderung (in %)
Berlin	141.530	8.466	744,8	770,6	3,5
Rhein-Main-Gebiet	35.516	2.248	246,0	252,0	2,4
Südliches Ruhrgebiet	41.736	2.577	211,8	219,9	3,8
Rheinland	30.937	2.034	194,8	199,9	2,6
Dresden	43.846	2.540	202,3	208,0	2,8
Hamburg	19.731	1.243	117,3	120,6	2,8
Hannover	21.634	1.363	117,9	121,5	3,1
Kiel	24.693	1.421	120,9	126,3	4,5
München	10.263	665	72,6	75,7	4,2
Stuttgart	12.976	817	84,6	87,1	3,0
Nördliches Ruhrgebiet	23.821	1.469	111,0	113,9	2,6
Leipzig	13.847	912	70,6	72,5	2,6
Bremen	11.523	701	54,7	56,3	2,9
Westfalen	9.248	605	50,2	52,2	4,0
Freiburg	4.011	273	26,9	27,7	2,9
Sonstige Strategische Standorte	26.645	1.689	148,0	152,2	2,9
Gesamt strategische Standorte DE	471.957	29.023	2.574,6	2.656,3	3,2
Non-Strategic Standorte	3.260	215	17,9	18,2	2,0
Vonovia Deutschland	475.217	29.238	2.592,4	2.674,6	3,2
Vonovia Schweden	37.959	2.707	316,2	330,1	4,4
Vonovia Österreich	19.735	1.461	90,8	94,0	3,5
Gesamt	532.911	33.406	2.999,5	3.098,6	3,3

* Der zugrunde liegende Wohnungsbestand hat einen Verkehrswert in Höhe von 74.482,5 Mio. €.

Glossar

Adjusted EBT

Das Adjusted EBT ist ab 2024 die führende Rentabilitätssteuerungskennzahl des Konzerns. Es wird ausgehend vom Periodenergebnis nach IFRS auf das Ergebnis vor Steuern (EBT) übergeleitet. Dieses EBT wird bereinigt um die Sondereffekte in der bisher bestehenden Definition (periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende oder betriebsatypische Sachverhalte). Zudem wird das Nettofinanzergebnis um unregelmäßig wiederkehrende, nicht cash-relevante sowie finanzmathematische Bewertungssachverhalte bereinigt. Die weiteren Bereinigungen um Effekte aus der IAS-40-Bewertung, um außerordentliche Abschreibungen, Sonstiges (Ergebnis Non Core/Sonstiges), das Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen sowie Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien führen zu einem Adjusted EBT des Konzerns.

Adjusted EBITDA Development

Das Adjusted EBITDA Development beinhaltet den Rohertrag aus den Developmentaktivitäten der to-sell-Projekte (Erlöse der veräußerten Developmentprojekte, die Mieterlöse abzüglich der Herstellkosten) abzüglich der operativen Kosten des Segments Development.

Adjusted EBITDA Recurring Sales

Das Adjusted EBITDA Recurring Sales stellt den erzielten Erlösen aus Wohnungsprivatisierung die entsprechenden Verkehrswertabgänge der veräußerten Vermögenswerte gegenüber und bringt zudem die zugehörigen Verkaufskosten in Abzug. Um einen periodengerechten Ausweis von Gewinn und Umsatz und damit einer Verkaufsmarge zu zeigen, ist es erforderlich, die nach IFRS 5 bewerteten Verkehrswertabgänge um realisierte/unrealisierte Wertveränderungen zu bereinigen.

Adjusted EBITDA Rental

Das Adjusted EBITDA Rental wird errechnet, indem die operativen Kosten des Segments Rental und die Aufwendungen für Instandhaltung von den im Segment Rental erfassten Mieteinnahmen abgezogen werden.

Adjusted EBITDA Total (Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen)

Das Adjusted EBITDA Total ist das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen (einschließlich der Erträge aus übrigen operativen Beteiligungen und Zwischengewinnen/-verlusten), das um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte und um den Nettoertrag aus Bewertungen für Investment Properties bereinigt wurde. Sondereinflüsse beinhalten die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozessentwicklung, Akquisitionsprojekte, Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt), Aufwendungen für die Vorbereitung des Börsengangs sowie Aufwendungen für Altersteilzeit und Abfindungszahlungen. Das Adjusted EBITDA Total ist die Summe aus Adjusted EBITDA Rental, Adjusted EBITDA Value-add, Adjusted EBITDA Recurring Sales und Adjusted EBITDA Development.

Adjusted EBITDA Value-add

Das Adjusted EBITDA Value-add wird errechnet, indem die operativen Kosten von den Erlösen des Segments abgezogen werden.

COSO

Das Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) ist eine privatwirtschaftliche US-Organisation. Sie wurde 1985 gegründet. 1992 hat COSO einen von der SEC anerkannten Standard für interne Kontrollen, das COSO-Modell, veröffentlicht. Damit wurde eine Basis für die Dokumentation, Analyse und Gestaltung von internen Kontrollsystemen geschaffen. 2004 erfolgte eine Weiterentwicklung des Modells und das COSO Enterprise Risk Management Framework wurde veröffentlicht. Es dient seither der Strukturierung und Entwicklung von Risikomanagementsystemen.

Covenants

Auflagen in Kreditverträgen oder Anleihebedingungen, die in die Zukunft gerichtete Verpflichtungen des Kreditnehmers oder Anleiheschuldners zu einem bestimmten Tun oder Unterlassen beinhalten.

EPRA-Kennzahlen

Hinsichtlich der Erläuterung der EPRA-Kennzahlen verweisen wir auf das Kapitel → **Berichterstattung nach EPRA**.

EPRA NTA

Die NTA-Darstellung gemäß EPRA-Definition hat das Ziel, den Nettoinventarwert in einem langfristig orientierten Geschäftsmodell auszuweisen. NTA steht für Net Tangible Assets. Das Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia wird dabei um latente Steuern bezogen auf das Bestandsportfolio sowie den Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente unter Berücksichtigung latenter Steuern bereinigt. Darüber hinaus werden der bilanzielle Goodwill und sonstige immaterielle Vermögenswerte in Abzug gebracht.

European Public Real Estate Association (EPRA)

Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel und vertritt die Interessen börsennotierter europäischer Immobilienunternehmen. Sie sieht ihre Aufgabe darin, das Verständnis für Investitionsmöglichkeiten in börsennotierte Immobilien-gesellschaften in Europa als Alternative zu klassischen Anlagewerten zu erweitern. EPRA ist ein eingetragenes Markenzeichen der European Public Real Estate Association.

Fair Value (Zeit-/Verkehrswert)

Relevant ist der Fair Value insbesondere bei der Bewertung gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Der Fair Value ist der Betrag, zu dem vertragswillige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu erwerben.

GAV

Der Gross Asset Value (GAV) ist der Bruttoinventarwert der bilanzierten Immobilienanlagen. Dieser setzt sich zusammen aus den selbstgenutzten Immobilien, den Investment Properties inklusive Development to hold, den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten sowie dem Bereich Development to sell. In letzteren fließen sowohl Immobilien mit abgeschlossenem Kaufvertrag als auch solche mit Verkaufsabsicht – das heißt noch ohne abgeschlossenen Kaufvertrag – mit ein.

Group FFO

Der Group FFO stellt die nachhaltige Ertragskraft des operativen Geschäfts dar und war bis zum Jahresende 2023 bedeutsame Steuerungskennzahl des Konzerns. Neben den Adjusted EBITDAs der Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development werden im Group FFO die wiederkehrenden, laufenden Nettozinsaufwendungen aus originären Finanzinstrumenten sowie laufende Ertragsteuern und Konsolidierungseffekte berücksichtigt. Die Kennzahl wird nicht auf Basis einer besonderen internationalen Rechnungslegungsvorschrift ermittelt, sondern ist als Ergänzung zu den anderen gemäß IFRS ermittelten Ergebniskennzahlen zu sehen.

ICR (Interest Coverage Ratio)

Die Interest Coverage Ratio (Zinsdeckungsgrad) gibt das Verhältnis Adjusted EBITDA Total zum Zinszahlungssaldo an.

Instandhaltung

Instandhaltung umfasst die Maßnahmen, die erforderlich sind, während der Nutzungsdauer der Immobilie den bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern und die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkungen entstandenen baulichen und sonstigen Mängel zu beseitigen.

Leerstandsquote

Anzahl leerstehender Wohneinheiten bezogen auf den gesamten eigenen Wohnungsbestand in Prozent. Gezählt werden die Leerstände zum jeweiligen Monatsende.

LTV-Ratio (Loan-to-Value-Ratio)

LTV-Ratio bezeichnet den Finanzschuldendeckungsgrad. Er stellt das Verhältnis der originären Finanzverbindlichkeiten gemäß IFRS, abzüglich Fremdwährungseffekte, Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente abzüglich erhaltene Anzahlungen Development (zeitraumbezogen), Forderungen aus Verkäufen und Vorräten, zuzüglich Kaufpreise für ausstehende Ankäufe zur Summe der Verkehrswerte des Immobilienbestands, Verkehrswerte der in Bau befindlichen Developmentprojekte/Grundstücke sowie Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten (zeitraumbezogen) zuzüglich Verkehrswerte ausstehender Ankäufe und Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen sowie Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften dar.

MFH Sales

Im Rahmen der Segmentberichterstattung wird zusätzlich das nicht steuerungsrelevante Geschäftssegment Sonstiges ausgewiesen. Dieses beinhaltet den Verkauf von gering rentierlichen Mehrfamilienhäusern (MFH Sales).

Mieteinnahmen

Mieteinnahmen sind der aktuelle Bruttoertrag für vermietete Wohneinheiten gemäß den jeweiligen Mietverträgen vor Abzug nicht übertragbarer Betriebskosten. In den Mieteinnahmen der österreichischen Immobilienbestände sind zusätzlich EVB-Beiträge (Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge) berücksichtigt. Die Mieteinnahmen der Bestände in Schweden stellen Inklusivmieten dar, das heißt, Betriebs- und Heizkosten sind in den Mieteinnahmen enthalten.

Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen sind nachhaltig und langfristig wertsteigernde Investitionen in den Wohnungs- und Gebäudebestand. Im Rahmen der energetischen Sanierung erfolgen sie typischerweise an der Gebäudehülle sowie an den Allgemeinflächen inklusive der Wärme- und Stromversorgung. Beispielhaft sind hier zu nennen: der Einbau von Heizungsanlagen, die Sanierung von Balkonen oder die nachträgliche Anbringung von Fertigteilbalkonen sowie die

Durchführung von Energiesparmaßnahmen wie z. B. der Einbau von Isolierglasfenstern und Wärmeschutzmaßnahmen wie z. B. Fassadendämmung, Dämmung der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke. Im Rahmen der Wohnungssanierung erfolgt eine Aufwertung – ggf. neben der Modernisierung der Wohnungselektrik – typischerweise durch den Einbau moderner bzw. barrierearmer Bäder, durch den Einbau neuer Türen und die Verlegung hochwertiger bzw. rutschfester Oberböden. Fallweise werden auch die Grundrisse an veränderte Wohnbedürfnisse angepasst.

Monatliche Ist-Miete

Die monatliche Ist-Miete (in €/m²) 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 CO₂-Einsparung im Gebäudebestand, die Energieeffizienz von Neubauten, der Anteil barrierearmer (Teil-)Modernisierungen an Neuvermietungen, die Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit sowie die Diversity im Top-Management.

Net Debt/EBITDA

Die Kennzahl Net Debt/EBITDA gibt das Verhältnis des durchschnittlichen bereinigten Net Debt zum Adjusted EBITDA Total an.

Non Core

Im Rahmen der Segmentberichterstattung wird zusätzlich das nicht steuerungsrelevante Geschäftssegment Sonstiges ausgewiesen. Dieses beinhaltet den rein opportunistischen Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non Core), die mittelfristig voraussichtlich unterdurchschnittliche Entwicklungspotenziale im Mietwachstum aufweisen und die im Verhältnis zum Gesamtportfolio und mit Blick auf zukünftige Akquisitionen eher peripher liegen.

Operating Free Cash-Flow

Aufbauend auf dem Adjusted EBT wird auf einen Operativen Free Cash-Flow (OFCF) als führende Innenfinanzierungskennzahl übergeleitet. Dabei werden zum Adjusted EBT die planmäßigen Abschreibungen hinzuaddiert sowie der Liquiditätsbeitrag des Segments Recurring Sales und die Veränderung des Working Capital berücksichtigt. Die substanzwahrenden Investitionen sowie die Dividendenzahlungen an Konzernfremde sowie die Ertragsteuerzahlungen werden subtrahiert. Dieser Operating Free Cash-Flow zeigt die operative Leistungsfähigkeit zur Generierung von Zahlungsmittelüberschüssen und damit die Innenfinanzierungskraft.

Rating

Bei einem Rating werden Schuldner oder Wertpapiere hinsichtlich ihrer Kreditwürdigkeit oder Kreditqualität nach Bonitätsgraden eingestuft. Die Einstufung wird in der Regel von sogenannten Rating-Agenturen vorgenommen.

Recurring Sales

Das Segment Recurring Sales umfasst die regelmäßigen und nachhaltigen Verkäufe von einzelnen Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern aus unserem Bestand. Es beinhaltet nicht den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (MFH Sales/Non Core). Diese Verkäufe erfolgen rein opportunistisch und sind somit nicht Bestandteil unseres operativen Geschäfts im engeren Sinne. Diese Verkäufe werden daher im Segmentbericht unter Sonstiges ausgewiesen.

Verkehrswert-Step-up

Der Verkehrswert-Step-up ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Erlös aus der Veräußerung einer Wohneinheit und ihrem Verkehrswert bezogen auf ihren Verkehrswert. Er zeigt den prozentualen Wertzuwachs für das Unternehmen bei der Veräußerung einer Wohneinheit vor weiteren Verkaufskosten.

Zahlungsmittelgenerierende Einheit (ZGE)

Die zahlungsmittelgenerierende Einheit ist im Zusammenhang mit der Werthaltigkeitsprüfung eines Goodwills als kleinste Gruppe von Vermögensgegenständen definiert, die Mittelzu- und Mittelabflüsse unabhängig von der Nutzung anderer Vermögenswerte oder anderer Cash Generating Units (CGU) generiert.

Finanzkalender

15. März 2024

Veröffentlichung des Geschäftsberichts für das Jahr 2023

30. April 2024

Veröffentlichung des 3-Monats-Zwischenberichts 2024

8. Mai 2024

Hauptversammlung (virtuell)

2. August 2024

Veröffentlichung des Halbjahres-Zwischenberichts 2024

6. November 2024

Veröffentlichung des 9-Monats-Zwischenberichts 2024

Hinweis

Der Geschäftsbericht erscheint in deutscher und in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Den Geschäftsbericht finden Sie auf der Internetseite unter www.vonovia.de.

EPRA ist eine eingetragene Marke der European Public Real Estate Association.

Disclaimer

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2023 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Finanzbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Vonovia SE dar.

Kontakt

Vonovia SE

Universitätsstraße 133
44803 Bochum
Tel. +49 234 314-0
Fax +49 234 314-1314
info@vonovia.de
www.vonovia.com

Ihre Ansprechpartner

Investor Relations

Rene Hoffmann
Leiter Investor Relations
Tel. +49 234 314-1629
Fax +49 234 314-2995
E-Mail: rene.hoffmann@vonovia.de

Unternehmenskommunikation

Klaus Markus
Leiter Unternehmenskommunikation
Tel. +49 234 314-1149
Fax +49 234 314-1309
E-Mail: klaus.markus@vonovia.de

Impressum

Herausgeber:
Der Vorstand der Vonovia SE

Konzept und Realisierung:
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Übersetzung:
EnglishBusiness AG, Hamburg

Fotografie:
Catrin Moritz

Stand: März 2024
© Vonovia SE, Bochum

Wohnungsbestand Vonovia gesamt

545.919

🇸🇪 Schweden

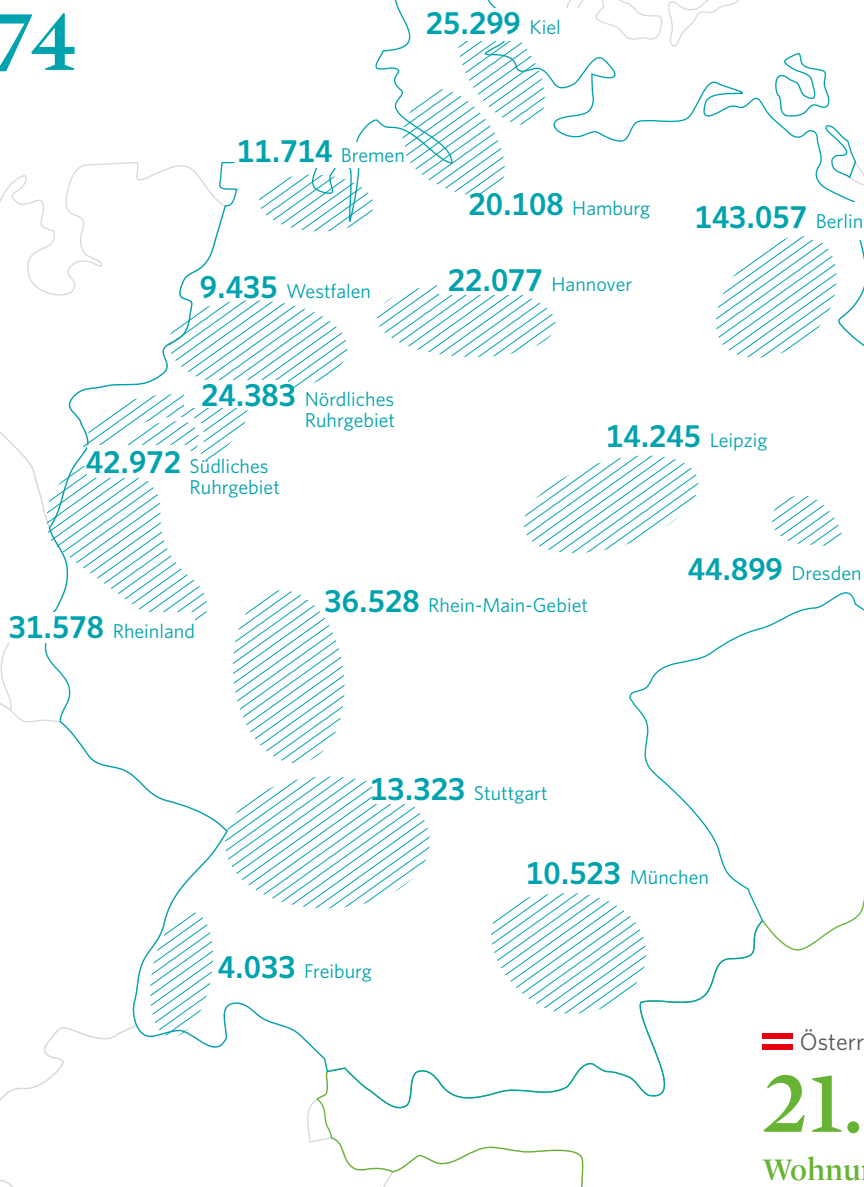
39.629

Wohnungen

🇩🇪 Deutschland

485.074

Wohnungen*



* Einschließlich 27.515 Wohneinheiten an Sonstigen strategischen Standorten und 3.385 Wohneinheiten an Non-strategic Standorten.

