

# Konzernabschluss

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns robust aufgrund solider Kapitalstruktur.

Die Bilanzsumme sinkt deutlich um 9,5 Mrd. € auf 91,5 Mrd. € aufgrund des Rückgangs der Immobilienwerte.

Das Ergebnis je Aktie sinkt auf -7,80 €; hierbei ist der liquiditätsunwirksame Ergebnisbeitrag der Bewertung von Investment Properties in Höhe von -10,7 Mrd. € ausschlaggebend.

148	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
149	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
150	Konzernbilanz
152	Konzern-Kapitalflussrechnung
154	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
156	Konzernanhang
156	Abschnitt (A): Grundlagen des Konzernabschlusses
170	Abschnitt (B): Periodenerfolg
177	Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage
184	Abschnitt (D): Vermögen
210	Abschnitt (E): Kapitalstruktur
226	Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung
230	Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2022 (angepasst)	2023
Umsatzerlöse aus der Vermietung		4.747,4	4.706,9
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		147,1	167,6
<b>Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	B10	<b>4.894,5</b>	<b>4.874,5</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		3.242,4	867,7
Buchwert der veräußerten Immobilien		-3.172,0	-808,0
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien		68,0	18,4
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	B11	<b>138,4</b>	<b>78,1</b>
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten		588,4	354,0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-460,9	-304,6
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten</b>	B12	<b>127,5</b>	<b>49,4</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B13	-1.177,6	-10.651,2
Aktivierete Eigenleistungen	B14	673,1	470,4
Materialaufwand	B15	-2.445,8	-2.100,5
Personalaufwand	B16	-713,7	-766,3
Abschreibungen und Wertminderungen	D26	-1.180,2	-410,8
Sonstige betriebliche Erträge	B17	190,1	242,9
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten		-49,8	-27,6
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten		-2,9	-1,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	B18	-380,5	-434,0
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen		-436,6	-75,7
Zinserträge	B19	115,5	227,8
Zinsaufwendungen	B20	-366,9	-810,2
Sonstiges Finanzergebnis	B21	10,3	149,7
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>-604,6</b>	<b>-9.185,2</b>
Ertragsteuern	B22	29,8	2.577,1
<b>Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>		<b>-574,8</b>	<b>-6.608,1</b>
<b>Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>		<b>-94,6</b>	<b>-148,1</b>
<b>Periodenergebnis</b>		<b>-669,4</b>	<b>-6.756,2</b>
davon entfallen auf:			
Anteilseigner von Vonovia		-643,8	-6.285,1
Nicht beherrschende Anteilseigner		-25,6	-471,1
<b>Ergebnis je Aktie der fortgeführten Aktivitäten (verwässert) in €</b>		<b>-0,72</b>	<b>-7,64</b>
<b>Ergebnis je Aktie der fortgeführten Aktivitäten (unverwässert) in €</b>		<b>-0,72</b>	<b>-7,64</b>
<b>Ergebnis je Aktie gesamt (verwässert) in €</b>	C24	<b>-0,82</b>	<b>-7,80</b>
<b>Ergebnis je Aktie gesamt (unverwässert) in €</b>	C24	<b>-0,82</b>	<b>-7,80</b>

# Konzern- Gesamtergebnisrechnung

## 1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2022	2023
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-669,4</b>	<b>-6.756,2</b>
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	77,9	-136,7
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-23,9	43,7
Realisierte Gewinne/Verluste	-5,0	43,9
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	4,1	-12,2
<b>Ergebnis aus Cashflow Hedges</b>	<b>53,1</b>	<b>-61,3</b>
Änderungen der Periode	-408,8	-0,5
Steuereffekt	11,7	-
<b>Ergebnis aus dem Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung</b>	<b>-397,1</b>	<b>-0,5</b>
<b>Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>	<b>-344,0</b>	<b>-61,8</b>
Änderungen der Periode	-17,1	-28,5
Steuern auf Änderungen der Periode	0,6	0,8
<b>Ergebnis der EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis</b>	<b>-16,5</b>	<b>-27,7</b>
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	165,8	-27,5
Steuereffekt	-52,2	10,4
<b>Ergebnis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen</b>	<b>113,6</b>	<b>-17,1</b>
<b>Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>	<b>97,1</b>	<b>-44,8</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>-246,9</b>	<b>-106,6</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-916,3</b>	<b>-6.862,8</b>
davon entfallen auf:		
Anteilseigner von Vonovia	-894,5	-6.390,1
davon aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-824,5	-6.263,6
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-70,0	-126,5
Nicht beherrschende Anteilseigner	-21,8	-472,7

# Konzernbilanz

## Aktiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2022 (angepasst)	31.12.2023
Immaterielle Vermögenswerte	D26	1.659,5	1.423,7
Sachanlagen	D27	673,4	655,1
Investment Properties	D28	92.300,1	81.120,3
Finanzielle Vermögenswerte	D29	745,0	1.456,3
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	D30	240,1	157,9
Sonstige Vermögenswerte	D31	380,2	221,7
Latente Steueransprüche	D32	39,6	86,4
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>96.037,9</b>	<b>85.121,4</b>
Vorräte	D33	32,1	19,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D34	161,0	593,2
Finanzielle Vermögenswerte	D29	768,2	1.007,8
Sonstige Vermögenswerte	D31	621,0	660,3
Laufende Ertragsteueransprüche	D32	239,9	178,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	D35	1.302,4	1.374,4
Immobilienvorräte	D36	2.156,3	1.957,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	D37	70,8	313,1
Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche	D37	-	770,1
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>5.351,7</b>	<b>6.874,5</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>101.389,6</b>	<b>91.995,9</b>

## Passiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2022 (angepasst)	31.12.2023
Gezeichnetes Kapital		795,8	814,6
Kapitalrücklage		5.151,6	2.681,2
Gewinnrücklagen		25.605,1	22.505,1
Sonstige Rücklagen		-221,0	-318,3
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>		<b>31.331,5</b>	<b>25.682,6</b>
Nicht beherrschende Anteile		3.107,3	4.262,0
<b>Eigenkapital</b>	E38	<b>34.438,8</b>	<b>29.944,6</b>
Rückstellungen	E39	655,7	606,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E40	5,2	7,0
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E41	41.269,7	39.636,5
Derivate	E42	-	59,2
Verbindlichkeiten aus Leasing	E44	641,0	629,3
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	E45	220,0	167,7
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	E46	43,0	41,6
Sonstige Verbindlichkeiten	E47	27,9	51,0
Latente Steuerschulden	B22	18.612,4	15.713,2
<b>Langfristige Schulden</b>		<b>61.474,9</b>	<b>56.912,4</b>
Rückstellungen	E39	238,0	202,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E40	563,3	486,4
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E41	3.790,0	3.260,6
Derivate	E42	1,3	0,1
Andienungsrechte	E43	270,9	316,2
Verbindlichkeiten aus Leasing	E44	41,5	43,9
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	E45	15,9	30,7
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	E46	112,1	112,5
Laufende Ertragsteuern		241,3	260,0
Sonstige Verbindlichkeiten	E47	201,6	283,6
Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche	D37	-	142,0
<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>5.475,9</b>	<b>5.138,9</b>
<b>Schulden</b>		<b>66.950,8</b>	<b>62.051,3</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>101.389,6</b>	<b>91.995,9</b>

# Konzern-Kapitalflussrechnung

## 1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2022	2023
Periodenergebnis		-669,4	-6.756,2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B13	1.269,8	10.844,5
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien	B11	-68,0	-18,4
Abschreibungen und Wertminderungen	D26	1.279,1	464,7
Zinsaufwendungen/-erträge und sonstiges Finanzergebnis	B19/B20/B21	263,0	456,1
Ertragsteuern	B22	-63,3	-2.622,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	B11	-70,4	-59,7
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-1,6	-0,1
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		439,9	87,6
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		-106,6	-340,2
Ertragsteuerzahlungen		-188,2	-154,3
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>		<b>2.084,3</b>	<b>1.901,2</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		3.033,6	588,4
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten		75,7	651,6
Einzahlungen aus der Veräußerung von anderen finanziellen Vermögenswerten		2.399,6	-
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	D28	-2.475,5	-1.103,7
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte	D26/D27/D29	-228,2	-716,7
Auszahlungen für den Erwerb von anderen finanziellen Vermögenswerten		-1.900,0	-314,0
Zinseinzahlungen		33,0	68,5
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>938,2</b>	<b>-825,9</b>

in Mio. €	Erläuterungen	2022	2023
Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE	E38	-672,3	-372,9
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner		-41,7	-40,5
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	E41	6.802,7	4.310,3
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	E41	-8.540,1	-6.191,2
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	E44	-41,6	-36,8
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen	E41	-45,9	-2,7
Aus-/Einzahlungen für sonstige Finanzierungskosten	E41	-12,6	0,8
Ein-/Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Abgang von nicht beherrschenden Anteilen		-52,6	-0,3
Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an weiterhin konsolidierten Unternehmen	E38	-	2.091,6
Zinsauszahlungen		-541,0	-719,3
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	A4	<b>-3.145,1</b>	<b>-961,0</b>
Einfluss von Wechselkursänderungen auf die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		-7,8	2,1
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>		<b>-130,4</b>	<b>116,4</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		1.432,8	1.302,4
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende (inklusive aufgebener Geschäftsbereiche)</b>	D35	<b>1.302,4</b>	<b>1.418,8</b>
abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		-	44,4
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende*</b>	D35	<b>1.302,4</b>	<b>1.374,4</b>

\* Enthält als Zahlungsmitteläquivalente eingestufte kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens von 0,0 Mio. € (31.12.2022: 200,6 Mio. €) und insgesamt Beträge mit Verfügungsbeschränkungen in Höhe von 415,8 Mio. € (31.12.2022: 104,1 Mio. €).

# Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Cashflow Hedges	Sonstige Rücklagen
					EK-Instrumente zum beizule- genden Zeitwert im sonstigen Ergebnis
<b>Stand 1. Januar 2023</b>	795,8	5.151,6	25.605,1	41,2	63,9
<b>Periodenergebnis</b>			-6.285,1		
Änderungen der Periode			-16,4	-93,0	-26,8
Ergebniswirksame Reklassifizierung				31,7	
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			-16,4	-61,3	-26,8
<b>Gesamtergebnis</b>			-6.301,5	-61,3	-26,8
Kapitalerhöhung	18,8				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		284,7			
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-2.754,1	2.754,1		
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-676,5		
Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern			1.076,6		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		-1,0	47,3		-8,7
<b>Stand 31. Dezember 2023</b>	<b>814,6</b>	<b>2.681,2</b>	<b>22.505,1</b>	<b>-20,1</b>	<b>28,4</b>
<b>Stand 1. Januar 2022</b>	776,6	15.458,4	16.535,5	-11,9	80,7
<b>Periodenergebnis</b>			-643,8		
Änderungen der Periode			110,0	54,0	-16,8
Ergebniswirksame Reklassifizierung				-0,9	
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			110,0	53,1	-16,8
<b>Gesamtergebnis</b>			-533,8	53,1	-16,8
Kapitalerhöhung	19,2				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		597,6			
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-0,7			
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-10.903,8	10.903,8		
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-1.289,2		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		0,1	-11,2		
<b>Stand 31. Dezember 2022</b>	<b>795,8</b>	<b>5.151,6</b>	<b>25.605,1</b>	<b>41,2</b>	<b>63,9</b>



Unterschieds- betrag aus Währungs- umrechnung	Summe	Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
-326,1	-221,0	31.331,5	3.107,3	34.438,8
		-6.285,1	-471,1	-6.756,2
-0,5	-120,3	-136,7	-1,6	-138,3
	31,7	31,7		31,7
-0,5	-88,6	-105,0	-1,6	-106,6
-0,5	-88,6	-6.390,1	-472,7	-6.862,8
		18,8		18,8
		284,7		284,7
		0,0		0,0
		-676,5		-676,5
		1.076,6	1.669,2	2.745,8
	-8,7	37,6	-41,8	-4,2
<b>-326,6</b>	<b>-318,3</b>	<b>25.682,6</b>	<b>4.262,0</b>	<b>29.944,6</b>
57,4	126,2	32.896,7	3.242,4	36.139,1
		-643,8	-25,6	-669,4
-397,0	-359,8	-249,8	3,8	-246,0
	-0,9	-0,9		-0,9
-397,0	-360,7	-250,7	3,8	-246,9
-397,0	-360,7	-894,5	-21,8	-916,3
		19,2		19,2
		597,6		597,6
		-0,7		-0,7
				0,0
		-1.289,2		-1.289,2
13,5	13,5	2,4	-113,3	-110,9
<b>-326,1</b>	<b>-221,0</b>	<b>31.331,5</b>	<b>3.107,3</b>	<b>34.438,8</b>

# Konzernanhang

## (A): Grundlagen des Konzernabschlusses

### 1 Allgemeine Angaben

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

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 wird in Übereinstimmung mit sämtlichen in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Darüber hinaus sind ergänzend die nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt worden. Änderungen aufgrund der Ausweisänderung der Contract Assets aus Betriebskosten und dem Developmentgeschäft, Ausweisänderungen von Rückstellungen in die kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie der geänderten Darstellung des Segments Pflege als aufgegebenen Geschäftsbereich sind im Kapitel → **[A2] Anpassung der Vorjahresangaben** dargestellt.

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

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

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

Kapitel	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Ermessensausübungen, Schätzungen
A6	Währungsumrechnung
A7	Zuwendungen der öffentlichen Hand
B	Periodenerfolg
B12	Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten
B22	Ertragsteuern
C24	Ergebnis je Aktie
D26	Immaterielle Vermögenswerte/Geschäfts- oder Firmenwert
D27	Sachanlagen
D28	Investment Properties
D29	Finanzielle Vermögenswerte
D33	Vorräte
D34	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
D35	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
D36	Immobilienvorräte
D37	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden sowie aufgegebene Geschäftsbereiche
E38	Eigenkapital
E39	Rückstellungen
E41	Originäre finanzielle Verbindlichkeiten
E44	Leasingverhältnisse
E45	Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern
E46	Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung
F49	Anteilsbasierte Vergütung
G53	Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten
G54	Angaben zur Kapitalflussrechnung

## 2 Anpassung der Vorjahresangaben

### Ausweisänderungen

Im Geschäftsjahr 2023 ergaben sich verschiedene Ausweisänderungen, die auch eine Anpassung der Vorjahresangaben notwendig machten.

Die beiden nachfolgenden Tabellen zeigen schematisch die Veränderungen gegenüber der Vorjahresdarstellung in der Bilanz:

in Mio. €	31.12.2022	Anpassung	31.12.2022 (angepasst)
Immaterielle Vermögenswerte	1.659,5		1.659,5
Sachanlagen	673,4		673,4
Investment Properties	92.300,1		92.300,1
Finanzielle Vermögenswerte	745,0		745,0
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	240,1		240,1
Sonstige Vermögenswerte	380,2		380,2
Latente Steueransprüche	39,6		39,6
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>96.037,9</b>		<b>96.037,9</b>
Vorräte	146,4	-114,3	32,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	330,2	-169,2	161,0
Finanzielle Vermögenswerte	768,2		768,2
Sonstige Vermögenswerte	337,5	283,5	621,0
Laufende Ertragsteueransprüche	239,9		239,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.302,4		1.302,4
Immobilienvorräte	2.156,3		2.156,3
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	70,8		70,8
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>5.351,7</b>	<b>0,0</b>	<b>5.351,7</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>101.389,6</b>	<b>0,0</b>	<b>101.389,6</b>

Die in den Aktiva dargestellte Ausweisänderung betrifft die Contract Assets aus Betriebskosten (114,3 Mio. €) sowie aus dem Developmentgeschäft (169,2 Mio. €). Diese werden ab dem Geschäftsjahr 2023 in den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen anstatt wie bisher in den Vorräten bzw. den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

in Mio. €	31.12.2022	Anpassung	31.12.2022 (angepasst)
Gezeichnetes Kapital	795,8		795,8
Kapitalrücklage	5.151,6		5.151,6
Gewinnrücklagen	25.605,1		25.605,1
Sonstige Rücklagen	-221,0		-221,0
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>	<b>31.331,5</b>		<b>31.331,5</b>
Nicht beherrschende Anteile	3.107,3		3.107,3
<b>Eigenkapital</b>	<b>34.438,8</b>		<b>34.438,8</b>
Rückstellungen	655,7		655,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5,2		5,2
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	41.269,7		41.269,7
Derivate	-		-
Verbindlichkeiten aus Leasing	641,0		641,0
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	220,0		220,0
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	43,0		43,0
Sonstige Verbindlichkeiten	27,9		27,9
Latente Steuerschulden	18.612,4		18.612,4
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>61.474,9</b>		<b>61.474,9</b>
Rückstellungen	549,7	-311,7	238,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	563,3		563,3
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	3.790,0		3.790,0
Derivate	1,3		1,3
Andienungsrechte	270,9		270,9
Verbindlichkeiten aus Leasing	41,5		41,5
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	15,9		15,9
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	112,1		112,1
Laufende Ertragsteuern	-	241,3	241,3
Sonstige Verbindlichkeiten	131,2	70,4	201,6
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>5.475,9</b>	<b>0,0</b>	<b>5.475,9</b>
<b>Schulden</b>	<b>66.950,8</b>	<b>0,0</b>	<b>66.950,8</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>101.389,6</b>	<b>0,0</b>	<b>101.389,6</b>

Auf der Passivseite wurden kurzfristige Rückstellungen für Abschlussvergütungen sowie kurzfristige Rückstellungen für Personalaufwendungen von zusammen 70,4 Mio. € aufgrund ihres Charakters als abgegrenzte Schulden (Accruals) von den kurzfristigen Rückstellungen in die sonstigen Verbindlichkeiten umgliedert.

Die neue Bilanzlinie „Laufende Ertragsteuern“ umfasst kurzfristige Steuerschulden sowie laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten, welche im Vorjahr mit 241,3 Mio. € in den kurzfristigen Rückstellungen ausgewiesen wurden.

### Ausweis Pflege

Im Zuge der strategischen Überprüfung des Segments Pflege hat sich das Management entschieden, die Geschäftsaktivitäten nicht fortzuführen und zu veräußern. Die Verkaufsbemühungen für den Geschäftsbereich Pflege haben begonnen, und es wird mit einem Verkauf bis Dezember 2024 gerechnet.

Die Kriterien für eine Darstellung als eine zur Veräußerung gehaltene Veräußerungsgruppe sind erfüllt. Gleichzeitig ist die Definition eines aufgegebenen Geschäftsbereichs erfüllt.

Dementsprechend wird der überwiegende Teil des Segments als eine zur Veräußerung gehaltene Veräußerungsgruppe bzw. aufgegebenen Geschäftsbereich gesondert in der Bilanz dargestellt, und es erfolgt eine getrennte Darstellung des Ergebnisses des aufgegebenen Geschäftsbereichs in der Gewinn- und Verlustrechnung. Nach Maßgabe des IFRS 5 wurde die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung retrospektiv angepasst, in der Bilanz ist eine Anpassung der Vorjahreswerte vom IFRS 5 nicht vorgesehen.

Der Anteil der Umsatzerlöse aus Pflegeimmobilien, die nicht Bestandteil der Veräußerungsgruppe sind (2022: 23,3 Mio. €), wurde von den anderen Umsatzerlösen aus der Immobilienwirtschaft in die Umsatzerlöse aus der Vermietung umgliedert, da diese Immobilien dauerhaft durch Fremdvermietung Erlöse im Segment Rental beitragen werden. Die übrigen Anpassungen stellen den auszugliedernden Ergebnisanteil der Veräußerungsgruppe dar.

Konzerninterne Transaktionen wurden vollständig aus den konsolidierten finanziellen Ergebnissen eliminiert. Die Eliminierungen wurden den fortgeführten Geschäftsbereichen und dem aufgegebenen Geschäftsbereich in einer

Art und Weise zugeordnet, die die Nichtfortführung dieser Transaktionen nach der Veräußerung vorsieht, da der Vorstand diese Art der Darstellung für nützlich hält.

Zu diesem Zweck hat der Vorstand den vor der Umgliederung entstandenen Umsatz aus Transaktionen mit fortgeführten Geschäftsbereichen im Ergebnis des fortgeführten Geschäftsbetriebs eliminiert, da nach der Veräußerung keine Leistungen zwischen den fortgeführten Geschäftsbereichen und dem aufgegebenen Geschäftsbereich ausgetauscht werden.

### Gewinn- und Verlustrechnung

Die nachfolgende Tabelle zeigt schematisch die Veränderungen gegenüber der Vorjahresdarstellung in der Gewinn- und Verlustrechnung:

in Mio. €	2022	Anpassung	2022 (angepasst)
Umsatzerlöse aus der Vermietung	4.724,6	22,8	4.747,4
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	427,2	-280,1	147,1
<b>Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>5.151,8</b>	<b>-257,3</b>	<b>4.894,5</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	3.242,4		3.242,4
Buchwert der veräußerten Immobilien	-3.172,0		-3.172,0
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien	68,0		68,0
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>138,4</b>		<b>138,4</b>
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	588,4		588,4
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-460,9		-460,9
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten</b>	<b>127,5</b>		<b>127,5</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-1.269,8	92,2	-1.177,6
Aktivierte Eigenleistungen	673,3	-0,2	673,1
Materialaufwand	-2.501,5	55,7	-2.445,8
Personalaufwand	-863,8	150,1	-713,7
Abschreibungen und Wertminderungen	-1.279,1	98,9	-1.180,2
Sonstige betriebliche Erträge	218,8	-28,7	190,1
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	-49,8		-49,8
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten	-2,6	-0,3	-2,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-397,5	17,0	-380,5
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	-436,6		-436,6
Zinserträge	115,5		115,5
Zinsaufwendungen	-367,6	0,7	-366,9
Sonstiges Finanzergebnis	10,3		10,3
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-732,7</b>	<b>128,1</b>	<b>-604,6</b>
Ertragsteuern	63,3	-33,5	29,8
<b>Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>	<b>-669,4</b>	<b>94,6</b>	<b>-574,8</b>
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		-94,6	-94,6
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-669,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-669,4</b>
davon entfallen auf:			
Anteilseigner von Vonovia	-643,8		-643,8
Nicht beherrschende Anteilseigner	-25,6		-25,6
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert) in €</b>	<b>-0,82</b>		<b>-0,82</b>
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €</b>	<b>-0,82</b>		<b>-0,82</b>

### Segmentbericht

Im Geschäftsjahr 2023 hat Vonovia zunächst das bisherige Steuerungssystem aus 2022 unverändert fortgeführt. Dabei wurde das Geschäft über die fünf Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales, Development und Pflege gesteuert. Für eine detaillierte Darstellung verweisen wir auf die Erläuterungen im Kapitel Unternehmenssteuerung im veröffentlichten Geschäftsbericht 2022 von Vonovia.

Zum Ende des 4. Quartals 2023 wurde im Segment Development die Darstellung der Ergebnisbeiträge aus dem Verwertungskanal Development to hold angepasst. Mit dem Jahresabschluss 2023 erfolgt eine Erfassung der Ergebnisbeiträge von Development to hold ausschließlich im Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties und damit außerhalb des Adjusted EBITDA Total. Die angepasste Darstellung erfolgt aufgrund der höheren Transparenz und Nachvollziehbarkeit der steuerungsrelevanten Kennzahlen. Des Weiteren führt die Anpassung zu einer ausgewogeneren Darstellung der Ergebnissituation des Segments Development bei geänderten Marktbedingungen.

Der überwiegende Teil des bisherigen und nicht fortgeführten Segments Pflege wird als aufgegebenen Geschäftsbereich dargestellt. Dementsprechend wird für Zwecke der Segmentberichterstattung das Segment Pflege nicht mehr dargestellt.

Dabei hat sich das Management im Zuge der strategischen Überprüfung des Segments Pflege entschieden, die Geschäftsaktivitäten nicht fortzuführen und zu veräußern. Die Verkaufsbemühungen für den Geschäftsbereich Pflege haben zwischenzeitlich begonnen, und es wird mit einem Verkauf bis Dezember 2024 gerechnet. Ein kleiner Teil des Segments mit einem Geschäftsvolumen von 23,3 Mio. € Segmenterlösen wurde in das Segment Bewirtschaftung überführt. Im einzelnen handelt es sich um Pachterlöse für 25 Objekte, die von Fremden betrieben werden. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Pflege	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
<b>01.01.-31.12.2022 Änderungen</b>									
<b>Segmenterlöse</b>	23,3			-433,9	-280,1	-690,7	-0,5	433,9	-257,3
davon externe Erlöse	23,3			-	-280,1	-256,8	-0,5		-257,3
davon interne Erlöse				-433,9		-433,9		433,9	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte							-20,5		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien									
Aufwendungen für Instandhaltung	-0,3				7,0	6,7			
Herstellkosten Development to sell									
Herstellkosten Development to hold**				340,6		340,6		-340,6	
Operative Kosten	-2,2			0,1	188,5	186,4	9,5	-	
Betriebskosten							11,5		
<b>Adjusted EBITDA Total</b>	<b>20,8</b>			<b>-93,2</b>	<b>-84,6</b>	<b>-157,0</b>	<b>-</b>	<b>93,3</b>	<b>-63,7</b>
Sondereinflüsse									0,1
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien									
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen									
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties									92,2
Abschreibungen und Wertminderungen (inkl. Abschreibungen auf finanzielle Vermögenswerte)									98,8
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen									
Erträge aus übrigen Beteiligungen									
Zinserträge									
Zinsaufwendungen									0,7
Sonstiges Finanzergebnis									
<b>EBT</b>									<b>128,1</b>
<b>Ertragsteuern</b>									<b>-33,5</b>
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen									94,6
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen									-94,6
<b>Periodenergebnis</b>									

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

\*\* Ohne Berücksichtigung von aktivierten Fremdkapitalzinsen in Höhe von 2,5 Mio. €.

### 3 Konsolidierungsgrundsätze

#### Unternehmenszusammenschlüsse

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

#### Tochterunternehmen

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

#### Nicht beherrschende Anteile

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

Änderungen des Konzernanteils an einem Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen, werden als Eigenkapitaltransaktionen bilanziert. Transaktionskosten, die diesen Eigenkapitaltransaktionen direkt zurechenbar sind, werden erfolgsneutral in den Gewinnrücklagen erfasst.

#### Verlust der Beherrschung

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

#### Assoziierte Unternehmen und gemeinsame Vereinbarungen

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

#### Bei der Konsolidierung eliminierte Geschäftsvorfälle

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

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

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



#### 4 Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse

Insgesamt wurden zum 31. Dezember 2023 inklusive der Vonovia SE 631 Unternehmen (31.12.2022: 654), davon 426 (31.12.2022: 429) inländische und 205 (31.12.2022: 225) ausländische Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen. Darüber hinaus wurden 16 (31.12.2022: 25) inländische und eine (31.12.2022: eine) ausländische Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen sowie neun inländische (31.12.2022: fünf) und zwei ausländische Gesellschaften (31.12.2022: drei) als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bilanziert.

Zwei inländische Unternehmen (31.12.2022: drei ausländische Unternehmen) werden wegen Unwesentlichkeit nicht in den Konsolidierungskreis miteinbezogen und als nicht konsolidierte verbundene Unternehmen ausgewiesen.

Für alle einbezogenen Tochterunternehmen gilt der 31. Dezember als Stichtag für die Abschlusserstellung.

Die → **Anteilsbesitzliste** von Vonovia ist als Anlage Bestandteil des Konzernanhangs.

Gesellschaften, welche die Befreiungsvorschrift gemäß § 264 Abs. 3 HGB in Anspruch genommen haben, sind in der Anteilsbesitzliste entsprechend gekennzeichnet.

Die Veränderungen zum 31. Dezember 2023 im Vergleich zum Vorjahr resultieren bei den einbezogenen Unternehmen aus vier Gründungen, 22 Verschmelzungen, zwei Verkäufen, zwei Anwachsungen und einer Liquidation.

Die Veränderung bei den Gemeinschaftsunternehmen im Jahr 2023 resultiert aus drei Verkäufen, einer Verschmelzung und fünf Abgängen durch Umwidmung in jetzt assoziierte Unternehmen. Die Anzahl der assoziierten Unternehmen hat sich im Jahr 2023 durch fünf Zugänge aufgrund von Umwidmung, einem Verkauf und einem Abgang durch Kontrollverlust aufgrund von Anteilminderung verändert.

Die Anzahl der nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen hat sich im Jahr 2023 nach einem Erwerb, einer Gründung und drei Verkäufen verringert.

#### 5 Bilanzierung von finanziellen Vermögenswerten und Schulden

##### **Kredite und Forderungen**

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

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

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

### **Derivative Finanzinstrumente und Andienungsrechte**

Derivative Finanzinstrumente werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert am Handelstag erfasst. Die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente werden mit üblichen Marktbewertungsmethoden unter Berücksichtigung der am Bewertungsstichtag vorliegenden Marktdaten ermittelt.

Bei Derivaten, die in keinem bilanziellen Sicherungszusammenhang stehen, werden Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Regelungen des IFRS 9 in Bezug auf das Hedge Accounting beinhalten, im Vergleich zu IAS 39, u. a. die Erweiterung des Kreises von zulässigen Grundgeschäften, Änderungen hinsichtlich der Buchungslogik für bestimmte nicht designierte Wertkomponenten von Sicherungsinstrumenten, den Wegfall der fest vorgegebenen Effektivitätsbandbreiten und des retrospektiven Effektivitätstests sowie die Neueinführung der „Rekalibrierung“. Die im Vergleich zu IAS 39 weniger restriktiven Regelungen erleichtern die bilanzielle Abbildung des ökonomischen Risikomanagements, was wiederum eine Verringerung artifizierlicher Volatilität in der Gewinn- und Verlustrechnung ermöglichen kann.

Im Rahmen der Anwendung des IFRS 9 übt Vonovia das Wahlrecht aus, weiterhin die Vorschriften zur Bilanzierung von Sicherungsgeschäften des IAS 39 anstelle der Vorschriften des IFRS 9 anzuwenden. Vonovia wendet diese Rechnungslegungsmethode auf alle Sicherungsbeziehungen an.

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

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

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

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

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

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

Der beizulegende Zeitwert der Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile/Ausgleichsansprüche wird grundsätzlich durch den Unternehmenswert der Gesellschaften bestimmt; sofern ein vertraglich vereinbarter Mindestkaufpreis diesen Betrag übersteigt, wird dieser Kaufpreis angesetzt.

### Eigenkapitalinstrumente, die zum Fair Value im sonstigen Ergebnis zu erfassen sind

Grundsätzlich handelt es sich bei den Eigenkapitalinstrumenten, die zum Fair Value im sonstigen Ergebnis erfasst sind, um Anteile an Unternehmen, die mit langfristigen strategischen Absichten erworben wurden.

Diese Eigenkapitalinstrumente, die zum Fair Value im sonstigen Ergebnis zu erfassen sind, werden zunächst mit ihrem beizulegenden Zeitwert zuzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten bewertet. Die Folgebewertung erfolgt grundsätzlich zum Fair Value. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden im sonstigen Ergebnis erfasst.

Der beizulegende Zeitwert von Eigenkapitalinstrumenten, die zum Fair Value im sonstigen Ergebnis zu erfassen sind, basiert, sofern dieser vorliegt auf dem notierten Marktpreis zum Bilanzstichtag. Liegt kein Marktpreis vor, so wird der Fair Value auf Basis eines Discounted Cashflow Modells ermittelt. Werden besagte Eigenkapitalinstrumente ausgebucht, werden die kumulierten im sonstigen Ergebnis erfassten Gewinne oder Verluste erfolgsneutral in die Gewinnrücklagen umgebucht. Zinsen aus zinstragenden Finanzinstrumenten dieser Kategorie werden nach der Effektivzinsmethode berechnet. Dividenden aus Eigenkapitalinstrumenten in dieser Kategorie werden in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

## 6 Währungsumrechnung

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Basis: 1 €	Stichtagskurs		Periodendurchschnitt	
	31.12.2022	31.12.2023	2022	2023
SEK - Schwedische Krone	11,12	11,10	10,63	11,48
USD - US-Dollar	1,07	1,11	1,05	1,08

## 7 Zuwendungen der öffentlichen Hand

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Bei den zinsvergünstigten Darlehen handelt es sich um Beihilfen der öffentlichen Hand, die zum Barwert auf Basis des zur Aufnahme gültigen Marktzinssatzes in den originären finanziellen Verbindlichkeiten angesetzt werden. Der Unterschiedsbetrag zwischen Nominalwert und Barwert wird als passiver Abgrenzungsposten eingestellt und entsprechend dem Zeitraum der Zinsbindungsfrist der jeweiligen Darlehen erfolgswirksam über die Laufzeit erfasst.

Soweit die zinsbegünstigten Darlehen im Rahmen von aktivierten Modernisierungsmaßnahmen begeben werden, erfolgt die Auflösung des Abgrenzungspostens abschreibungsproportional bzw. bei Investment Properties, die nach dem Fair-Value-Modell bewertet werden, über 12,5 Jahre.

Die zum Konzern gehörenden Unternehmen erhalten Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Baukostenzuschüssen, Aufwendungszuschüssen, Aufwendungsdarlehen sowie zinsvergünstigten Darlehen. Im Geschäftsjahr 2023 wurden Vonovia zinsvergünstigte Darlehen in Höhe von 580,6 Mio. € (2022: 109,7 Mio. €) gewährt.

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

### Änderungen wesentlicher Rechnungslegungsmethoden

Zum 1. Januar 2023 musste der Konzern keine Reform der Referenzzinssätze anwenden.

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

#### Allgemein

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

Finanzinstrumente des Konzerns sind IBORs ausgesetzt, die im Rahmen dieser marktweiten Initiativen nicht ersetzt oder reformiert werden. Das größte für den Konzern zum 31. Dezember 2023 bestehende Risiko im Zusammenhang mit dem IBOR war die Kopplung an den EURIBOR und den STIBOR. Da diese voraussichtlich bis mindestens 2025

weiterhin Bestand haben, mussten keine Änderungen bis zum 31. Dezember 2023 an den Finanzinstrumenten vorgenommen werden, sodass hier keine neuen Referenzzinssätze berücksichtigt werden müssen.

Die von der UK Financial Conduct Authority (FCA) regulierte und zugelassene Administratorin des LIBORs, die ICE Benchmark Administration (IBA), hat Ende Juni 2023 die Veröffentlichung des USD-LIBOR eingestellt. Der Konzern hält keine Finanzinstrumente, die dem USD-LIBOR unterliegen.

Bei den IBOR-Risiken, denen der Konzern zum 31. Dezember 2023 ausgesetzt war, handelt es sich im Wesentlichen um Unternehmensanleihen und Darlehen, die an den EURIBOR bzw. STIBOR gekoppelt sind. Wie oben erläutert, hat der Konzern keine Änderungen der Vertragsbedingungen für die aus einer Kopplung an den EURIBOR bzw. STIBOR resultierenden Risiken vornehmen müssen.

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

Im Juli 2019 erteilte die belgische Financial Services and Markets Authority die Zulassung für den EURIBOR gemäß der European Union Benchmarks Regulation. Dies ermöglicht es den Marktteilnehmern, den EURIBOR zunächst weiterhin sowohl für bestehende als auch für neue Verträge zu verwenden. Vonovia beobachtet die aktuellen Entwicklungen zur Einführung eines möglichen EURIBOR-Nachfolgers, dem ESTR-basierten EFTERM.

#### Derivate

Zu Risikomanagementzwecken hält der Konzern Zinsswaps und weitere Derivate, die in Sicherungsbeziehungen zur Absicherung von Zahlungsströmen designed sind. Die variablen Beträge der Zinsswaps sind an den EURIBOR bzw. STIBOR gekoppelt.

#### Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

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

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

Die nachfolgend aufgeführten neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2023 anzuwenden. Hierdurch ergaben sich außer den nachfolgend erläuterten Anpassungen durch IAS 12 keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Vonovia.

- > IFRS 17 „Versicherungsverträge“
- > IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“
- > IAS 8 „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehler“
- > IAS 12 „Ertragsteuern“

### IAS 12/International Tax Reform Pillar 2

Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) hat mit BEPS (Base Erosion and Profit Shifting) ein Projekt aufgesetzt, um gerade vor dem Hintergrund einer digitalisierten Wirtschaft unfairen Steuerwettbewerb auf internationaler Ebene sowie Steuerschlupflöcher zu bekämpfen. Im Rahmen dieser sogenannten International Tax Reform wurde eine Zwei-Säulen-Lösung erarbeitet, wobei sich die zweite Säule (Pillar 2) insbesondere mit einer globalen effektiven Mindestbesteuerung befasst.

International ist der Umsetzungsstand der Pillar-2-Steuerregeln in nationales Recht sehr unterschiedlich. Um während dieser Übergangsphase eine uneinheitliche Bilanzierung zu vermeiden und Bilanzadressaten möglichst entscheidungsnützliche Informationen in Bezug auf die erwarteten Auswirkungen der Steuerreform zur Verfügung zu stellen, hat das IASB im Mai 2023 Änderungen an IAS 12 veröffentlicht. Diese wurden im November 2023 von der EU übernommen und sind bereits für das Berichtsjahr 2023 anzuwenden.

Die Änderungen umfassen neben einer verpflichtend anzuwendenden Ausnahme von der Bilanzierung latenter Steuern im Zusammenhang mit den Pillar-2-Regeln insbesondere erweiterte Anhangangaben. Die Ausnahmeregelung ist explizit nur als temporäre Vorgabe konzipiert; ein Ablaufdatum wurde vom IASB jedoch zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt.

Vonovia wendet die ergänzten Regelungen des IAS 12 wie vorgesehen ab dem Geschäftsjahr 2023 an. Die Auswirkungen auf den Konzern sowie die erforderlichen Anhangangaben sind in Kapitel → **[B22] Ertragsteuern** dargestellt.

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

Die Anwendung folgender Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards ist für das Geschäftsjahr 2023 noch nicht verpflichtend. Vonovia hat die entsprechenden Verlautbarungen auch nicht freiwillig frühzeitig angewendet. Die Anwendung der neuen oder geänderten Standards und Interpretationen wird voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Vonovia haben. Die verpflichtende Anwendung bezieht sich jeweils auf Geschäftsjahre, die an oder nach dem genannten Datum beginnen:

Übersicht der relevanten neuen Standards und Interpretationen sowie Änderungen zu bestehenden Standards		Verpflichtende Anwendung für Vonovia ab
<b>Änderungen von Standards</b>		
IFRS 16	„Leasingverhältnisse“	01.01.2024
IAS 1	„Darstellung des Abschlusses“	01.01.2024
IAS 7	„Kapitalflussrechnungen“	01.01.2024*
IAS 21	„Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse“	01.01.2025*

\* Noch nicht gebilligt.

### Schätzungen und Annahmen

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert zu einem gewissen Grad Schätzungen und Annahmen, die die bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, die Angabe von Eventualforderungen und -schulden am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Berichtsjahres beeinflussen. Die tatsächlichen Beträge können sich aufgrund einer von den Annahmen abweichenden Entwicklung der Rahmenbedingungen von den Schätzwerten unterscheiden. In diesem Fall werden die Annahmen und, sofern erforderlich, die Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden entsprechend prospektiv angepasst. Konkrete Schätzungen und Annahmen, die sich auf einzelne Abschlussposten beziehen, werden zusätzlich in den jeweiligen Kapiteln des Konzernanhangs erläutert.

Annahmen und Schätzungen werden fortlaufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftig erscheinen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Klimarisiken wirken sich auf das Geschäftsmodell und die Strategie von Vonovia aus. Sie werden insbesondere durch den festgelegten Klimapfad adressiert, aber auch durch angemessene Schätzungen und Annahmen in den wesent- lichen Positionen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage berücksichtigt. Klimarisiken können sich potenziell negativ auswirken und zu einer erhöhten Schätzunsicherheit beitragen.

Physische Klimarisiken beziehen sich auf längerfristige Verschiebungen in den allgemeinen klimatischen Bedingun- gen. Klimaereignisse wie Überschwemmungen, Erdbeben, Extremwetterereignisse o. Ä. können Auswirkungen auf unseren Immobilienbestand haben und ein spezifisches Krisenmanagement erforderlich machen. Transitorische Klimarisiken beschreiben Auswirkungen, die aufgrund des Wandels zu einem nachhaltigeren Wirtschaftssystem für Unternehmen resultieren können.

Vonovia hat sich im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie den Klimaschutzziele und einem nahezu CO<sub>2</sub>-neutralen Gebäudebestand bis 2045 verpflichtet. Nach aktuellem Kenntnisstand und der Erwartung künftiger Entwicklungen ergeben sich für Vonovia keine bilanziellen Folgen. Dies betrifft u. a. die Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, spezifische Nutzungsdauern, die Werthal- tigkeit von Vermögenswerten, ebenso wie Rückstellungen für Umweltrisiken, für die sich kein wesentlicher Anpas- sungsbedarf ergibt.

### Wahlrechts- und Ermessensausübungen

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

- > Die Festlegung des Kreises der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen erfolgt durch Beurteilung des maßgeblichen Einflusses bzw. ob gemeinschaftliche Führung vorliegt.
- > Die Beurteilung, ob es sich bei den im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbenen Investment Properties um einen Geschäftsbetrieb oder um den Erwerb eines einzelnen Vermögenswerts oder einer Gruppe von Vermögenswerten handelt, kann ermessensbehaftet sein.
- > Vonovia bewertet Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert. Hätte das Management das Anschaffungskostenmodell, wie gemäß IAS 40 gestattet, gewählt, würden die Buchwerte der Investment Properties ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich abweichen.
- > Die Kriterien zur Beurteilung, in welcher Kategorie ein finanzieller Vermögenswert einzuordnen ist, können ermessensbehaftet sein.
- > Im Rahmen der Umsatzrealisierung nach IFRS 15 können Ermessensentscheidungen notwendig sein, die sich auf die voraussichtlichen Umsatzerlöse, die Gesamtkosten eines Projekts sowie den Fertigstellungsgrad beziehen. Diese haben Auswirkungen auf die Höhe und die zeitliche Verteilung der Umsatzerlöse.
- > Im Rahmen der Bilanzierung von Leasingverhältnissen nach IFRS 16 kann die Beurteilung der Ausübung oder Nichtausübung von einseitig eingeräumten Kündigungs- und Verlängerungsoptionen ermessensbehaftet sein, insbesondere wenn keine wirtschaftlichen Anreize zur Ausübung bzw. Nichtausübung von Optionen bestehen.
- > Das Erfordernis, zukunftsbezogene Informationen in die Bewertung erwarteter Forderungsausfälle einzubeziehen, führt zu Ermessensentscheidungen hinsichtlich der Auswirkung von Änderungen der wirtschaftlichen Faktoren auf die erwarteten Forderungsausfälle.
- > Die Entscheidung, wie eine Gruppe zahlungsmittelgenerierender Einheiten abzugrenzen ist, der ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wird, kann ermessensbehaftet sein.
- > Darüber hinaus kann die Zuordnung des Geschäfts- oder Firmenwerts auf die Gruppe einzelner zahlungsmittelgenerierender Einheiten ermessensbehaftet sein. Die im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung verwendeten Parameter, wie die Bestimmung der abgezinsten Zahlungsströme, der gewichtete Kapitalkostensatz und die Wachstumsrate, können ebenfalls ermessensbehaftet sein. Mangels Konkretisierung einer Definition des Begriffs „operation“ (IAS 36.86) kann es sich bei dem Abgang des

Geschäfts- oder Firmenwerts im Rahmen von Immobilienveräußerungen um Ermessensentscheidungen handeln.

- > Bei der Abgrenzung einer Veräußerungsgruppe im Rahmen der Immobilienveräußerung kann es sich um eine Ermessensentscheidung handeln. Mangels Konkretisierung einer Definition des Begriffs „eines gesonderten wesentlichen Geschäftszweigs oder geografischen Geschäftsbereichs“ (IFRS 5) kann die Klassifizierung als aufgegebenen Geschäftsbereich (Discontinued Operation) ermessensbehaftet sein. Weiterhin kann es sich bei der Einschätzung, ob eine Veräußerung innerhalb eines Jahres als höchstwahrscheinlich gilt, um eine Ermessensentscheidung handeln.
- > Die bilanzielle Abbildung eines verpflichtenden Erwerbs von nicht beherrschenden Anteilen nach dem Kontrollenerwerb im Rahmen eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots ist zurzeit nicht abschließend geregelt. Grundsätzlich erfolgt im Rahmen eines öffentlichen Angebots der Erwerb von Anteilen in der zweiten Angebotsfrist zu exakt gleichen Konditionen wie im Zuge der ersten Angebotsfrist, und die beiden Erwerbe stehen in einem engen inhaltlichen und zeitlichen Zusammenhang. Somit stellt der Erwerb, auch wenn in zwei Angebotsfristen durchgeführt, einen einheitlichen Geschäftsvorfall („linked transaction“) dar. Nach dem Vollzug des späteren Erwerbs ist die ursprüngliche Kaufpreisallokation zum Erwerbstichtag rückwirkend anzupassen, sodass es zu einer Veränderung der übertragenen Gegenleistung, des übernommenen Nettovermögens zu Zeitwerten und damit des resultierenden Geschäfts- oder Firmenwerts kommt.

### 9 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Vonovia hat am 11. Januar 2024 eine Anleihe über 400 Mio. GBP mit einer Laufzeit von 12 Jahren und einem Kupon von 5,5 % begeben.

Am 24. Januar 2024 hat Vonovia eine Anleihe über 150 Mio. CHF über eine Laufzeit von 5 Jahren und einem Kupon von 2,565 % emittiert.

Mit Eintragung im Handelsregister von Bochum vom 23. Januar 2024 wurde die grenzüberschreitende Verschmelzung der Vonovia Finance B.V., Amsterdam (eingetragen in der Kammer van Koophandel unter Nummer 58224416), durch Aufnahme und mit Rückwirkung auf den 1. Januar 2024 vollzogen.

## Abschnitt (B): Periodenerfolg

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Umsatzerlöse** aus der Immobilienbewirtschaftung beinhalten Einnahmen aus der Vermietung von Bestandsimmobilien (Investment Properties) und von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, die unter Abzug von Erlöschmälerungen entsprechend den zugrunde liegenden Vertragslaufzeiten realisiert werden, sofern die Vergütung vertraglich festgesetzt oder verlässlich bestimmbar und die Erfüllung der damit verbundenen Forderungen wahrscheinlich ist.

Bei Vonovia werden für alle bis zum Jahresende erbrachten Leistungen für **Betriebskosten** auch die korrespondierenden Erlöse im Jahr der Leistungserbringung erfasst. Der Ausweis erfolgt unsaldiert gemäß der Prinzipal-Methode, insbesondere aufgrund des Geschäftsmodells von Vonovia, das einen hohen Anteil von selbst erbrachten betriebskostenrelevanten Leistungen vorsieht, und weil Vonovia vom Mieter als primär Verantwortlicher für die Leistungserbringung angesehen wird. Bei allen nicht selbst erbrachten Leistungen hat Vonovia zudem ein Vorratsrisiko durch den in der Immobilienbranche üblichen Abrechnungsschlüssel (Mietfläche).

Bei **Immobilienverkäufen** und zum Verkauf vorgesehenen Projektentwicklungen erfolgt die Gewinnrealisierung abhängig von der vertraglichen Ausgestaltung zeitpunkt- oder zeitraumbezogen. Für verbleibende Restverpflichtungen wird eine Rückstellung für das wahrscheinliche Risiko erfasst.

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

### 10 Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	2022 (angepasst)	2023
Mieteinnahmen	3.191,3	3.259,6
Betriebskosten	1.556,1	1.447,3
<b>Umsatzerlöse aus der Vermietung</b>	<b>4.747,4</b>	<b>4.706,9</b>
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	147,1	167,6
	<b>4.894,5</b>	<b>4.874,5</b>

### 11 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in Mio. €	2022	2023
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	195,4	369,1
Buchwert der veräußerten Immobilien	-126,2	-310,6
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties</b>	<b>69,2</b>	<b>58,5</b>
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	3.047,0	498,6
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-3.045,8	-497,4
Wertveränderung aus der Veräußerung von Immobilien	68,0	18,4
<b>Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien</b>	<b>69,2</b>	<b>19,6</b>
	<b>138,4</b>	<b>78,1</b>

Die Wertveränderung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, für die ein Kaufvertrag geschlossen wurde, aber zum 31. Dezember 2023 noch kein Besitzübergang erfolgt ist, führte zu einem positiven Ergebnis von 18,4 Mio. € (2022: 68,0 Mio. €).

Im Vorjahr sind die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien im Vergleich im Wesentlichen geprägt durch den Abgang von Beständen im Rahmen des sogenannten Berlin Deals (weitere Erläuterungen siehe → [\[D37\] Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden im Geschäftsbericht 2022](#)).



## 12 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten werden entweder zeitpunkt- oder zeitraumbezogen realisiert, sobald der Kunde die Verfügungsgewalt über den betreffenden Vermögenswert erlangt. Wird mit Abschluss des beurkundeten Kaufvertrags die Verfügungsgewalt im Sinne des IFRS 15,35 (c) bereits vor oder während der Erstellungsphase auf den Kunden übertragen, sind die Umsatzerlöse ab diesem Zeitpunkt zeitraumbezogen anhand des Fertigstellungsgrads des Bauprojekts zu erfassen. Der Ausweis des in den Anwendungsbereich des IFRS 15 fallenden Vorratsvermögens (Contract Assets) erfolgt saldiert mit den korrespondierenden erhaltenen Anzahlungen unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Vertragsalden, die voraussichtlich kürzer als ein Jahr bestehen, werden nicht um den Zeitwert des Geldes angepasst.

Außerordentliche Rückgabe- oder Rücktrittsrechte sind in den Verträgen über Verkäufe von Wohnungen aus dem Developmentgeschäft nicht gesondert vereinbart und richten sich daher nach den jeweils einschlägigen rechtlichen Bestimmungen. Gleiches gilt für Gewährleistungszusagen, die daher nicht als separater Vertragsbestandteil im Sinne des IFRS 15 zu behandeln sind. Bestehende Gewährleistungsansprüche sind stets entsprechend den Regelungen des IAS 37 bilanziell berücksichtigt.

Kosten zur Anbahnung von Verträgen mit Kunden werden entsprechend IFRS 15,94 unmittelbar bei ihrem Entstehen als Aufwand erfasst, da der Abschreibungszeitraum im Regelfall nicht mehr als ein Jahr betragen würde. Bei den Kosten handelt es sich insbesondere um Maklerprovisionen.

Bei der **zeitraumbezogenen Umsatzerfassung** ist eine Einschätzung des Fertigstellungsgrads bzw. Leistungsfortschritts vorzunehmen. Zu dessen Ermittlung wendet Vonovia die Cost-to-Cost-Methode als ein Input-orientiertes Verfahren an. Dabei bestimmt sich der Leistungsfortschritt nach dem Verhältnis der bis zum Abschlussstichtag angefallenen aktivierten Auftragskosten zu den geschätzten gesamten aktivierungsfähigen Auftragskosten.

Die Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten in Höhe von 354,0 Mio. € (2022: 588,4 Mio. €) setzen sich zusammen aus 206,5 Mio. € (2022: 407,6 Mio. €) zeitraumbezogenen Umsatzerlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten sowie 147,5 Mio. € (2022: 180,8 Mio. €) zeitpunktbezogenen Umsatzerlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten. Im Zusammenhang mit der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung sind zum Berichtsstichtag 70,1 Mio. € (2022: 169,2 Mio. €) Vertragsvermögenswerte innerhalb der übrigen sonstigen Vermögenswerte angesetzt. In diesem Wert sind zum Berichtsstichtag 76,4 Mio. € (2022: 172,6 Mio. €) erhaltene Anzahlungen berücksichtigt. Das Vorjahr ist geprägt durch den Nutzen- und Lastenwechsel eines Projekts in Berlin im Zuge der Veräußerung an einen Einzelinvestor (Global Exit).

Den verbleibenden Leistungsverpflichtungen, die zum Ende der aktuellen Berichtsperiode noch nicht (vollständig) erfüllt sind, ist ein Transaktionspreis in Höhe von 45,4 Mio. € (2022: 93,3 Mio. €) zugeordnet. Mit der erlöswirksamen Erfassung dieser Beträge wird innerhalb der nächsten beiden Geschäftsjahre gerechnet, wobei auf 2024 ein Betrag von 39,2 Mio. € und auf 2025 ein Betrag von 6,2 Mio. € entfällt.

## 13 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Investment Properties) werden grundsätzlich nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts durch die eigene Bewertungsabteilung bewertet. Für die Pflegeimmobilien wird der beizulegende Zeitwert durch unabhängige Sachverständige mittels DCF-Verfahren ermittelt und, sofern einschlägig, auf Basis von Erkenntnissen aus Marktbeobachtungen und -transaktionen fortentwickelt. Gewinne oder Verluste aus einer Änderung des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Bewertung der Investment Properties führte im Geschäftsjahr 2023 zu einem negativen Ergebnis in Höhe von -10.651,2 Mio. € (2022: -1.177,6 Mio. €) (siehe → [D28] Investment Properties). Hierin enthalten sind -14,8 Mio. € (2022: 22,6 Mio. €) für die Bewertung von Nutzungsrechten (IFRS 16).

Ebenfalls enthalten ist das Bewertungsergebnis aus im Bau befindlichen Gebäuden (Neubau/Development to hold), die im Berichtszeitraum fertiggestellt wurden und in die Bewirtschaftung übergegangen sind. Hier erfolgt erstmalig mit Fertigstellung der Objekte eine Fair-Value-Bewertung. Daraus resultierte im Geschäftsjahr 2023 ein Bewertungseffekt in Höhe von 14,2 Mio. € (2022: 90,8 Mio. €).

## 14 Aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen des Geschäftsjahres betragen 470,4 Mio. € (2022: 673,1 Mio. €) und betreffen im Wesentlichen die in den aktivierten Modernisierungskosten enthaltenen Eigenleistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation sowie die Regiekosten für Großmodernisierungen.

## 15 Materialaufwand

in Mio. €	2022 (angepasst)	2023
Aufwendungen für Betriebskosten	1.568,0	1.385,5
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	722,4	533,4
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	155,4	181,6
	<b>2.445,8</b>	<b>2.100,5</b>

## 16 Personalaufwand

in Mio. €	2022 (angepasst)	2023
Löhne und Gehälter	591,0	628,2
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	122,7	138,1
	<b>713,7</b>	<b>766,3</b>

In den Personalaufwendungen sind Aufwendungen für Abfindungen in Höhe von 17,2 Mio. € (2022: 11,5 Mio. €), Zuführungen zu den Altersteilzeitrückstellungen in Höhe von 13,5 Mio. € (2022: 3,3 Mio. €) sowie Aufwendungen für den Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) mit 4,5 Mio. € (2022: -1,1 Mio. €) enthalten (siehe → [E39] Rückstellungen).

Im Geschäftsjahr wurden Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 52,1 Mio. € (2022: 51,3 Mio. €) gezahlt.

Zum 31. Dezember 2023 waren 11.977 Mitarbeiter (31.12.2022: 12.117) bei Vonovia beschäftigt. Davon entfielen zum 31. Dezember 2023 3.474 Mitarbeiter (31.12.2022: 3.220) auf Frauen und 8.503 Mitarbeiter (31.12.2022: 8.897) auf Männer. Der Jahresdurchschnitt betrug 11.954 Mitarbeiter (2022: 12.077). Darüber hinaus waren zum 31. Dezember 2023 632 Auszubildende (31.12.2022: 617) bei Vonovia beschäftigt.

## 17 Sonstige betriebliche Erträge

in Mio. €	2022 (angepasst)	2023
Versicherungsentschädigungen	87,2	90,9
Auflösung von Rückstellungen	23,4	67,3
Schadenersatz und Kostenersatzungen	15,8	17,8
Erträge aus früheren Jahren	9,1	7,2
Abgang sonstiger Sachanlagen	3,8	5,1
Mahn- und Inkassogebühren	4,3	4,8
Übrige Sonstige	46,5	49,8
	<b>190,1</b>	<b>242,9</b>

## 18 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in Mio. €	2022 (angepasst)	2023
Beratungskosten und Prüfungsgebühren	84,8	100,7
KFZ- und Reisekosten	38,4	39,6
Kosten für Werbung	33,0	28,9
Kommunikationskosten und Arbeitsmittel	27,4	25,5
Mieten, Pachten und Erbbauzinsen	19,5	23,1
Wertberichtigungen auf Immobilienvorräte		21,6
Zuführung zu Rückstellungen	7,8	19,7
Betriebskostenausfälle und -erstattungen	2,6	14,7
Verwaltungsdienstleistungen	15,1	14,1
Nicht aktivierbare Aufwendungen aus Immobilienentwicklungen	13,1	13,0
Nicht anerkannte Versicherungsschäden	10,5	10,5
Sonstige Steuern	0,7	9,3
Aufwendungen aus früheren Jahren	5,1	7,8
Seminarkosten	5,8	6,8
Sonstige Beiträge und Gebühren	5,1	6,6
Wertberichtigungen auf Forderungen	2,5	6,0
Verkaufsnebenkosten	4,0	5,8
Verkaufskosten Immobilienvorräte	4,8	4,9
Gerichts- und Notarkosten	2,4	3,7
Übrige Sonstige	97,9	71,7
	<b>380,5</b>	<b>434,0</b>

Die übrigen Sonstigen enthalten als größte Position Aufwendungen für Prozessanpassungen und Vereinheitlichungen im Rahmen der Integration von Deutsche Wohnen in Höhe von 21,4 Mio. € (2022: 37,8 Mio. €), darüber hinaus sind dort eine Vielzahl kleinerer Einzelsachverhalte dargestellt.

## 19 Zinserträge

in Mio. €	2022 (angepasst)	2023
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	50,1	60,6
Zinserträge aus Teilaufösungen und Rückkäufen von Bonds	32,9	127,6
Erhaltene Zinsen und ähnliche Erträge	5,5	22,9
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	27,0	16,7
	<b>115,5</b>	<b>227,8</b>

Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betreffen im Wesentlichen Erträge aus Ausleihungen an die QUARTERBACK Immobilien-Gruppe.

Die Zinserträge aus Teilaufösungen und Rückkäufen von Bonds korrespondieren im Berichtsjahr mit Anleihen im Nominalwert von rund 1,1 Mio. €, die Fälligkeiten ab dem Jahr 2024 hatten.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten im Berichtsjahr 0,3 Mio. € Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen (2022: 4,8 Mio. €).

## 20 Zinsaufwendungen

in Mio. €	2022 (angepasst)	2023
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	565,0	765,1
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	10,7	-49,3
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-77,8	-12,8
Effekte aus der Bewertung von Swaps	-152,5	52,4
Aktivierung Fremdkapital-Zinsen Development	-25,6	-0,6
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen	12,6	8,9
Zinsanteil Zuführung Rückstellungen	11,3	22,3
Zinsaufwand Leasing	17,5	19,9
Sonstige Finanzaufwendungen	5,6	4,3
	<b>366,8</b>	<b>810,2</b>

Die Zinsaufwendungen betreffen hauptsächlich den Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten. Die Vorfälligkeitsentschädigungen enthalten Entgelte für die außerplanmäßige Rückführung von Darlehen während der Zinsfestschreibungszeit. Die Effekte aus der Bewertung von Swaps spiegeln die konträre Entwicklung des Zinsumfelds der Berichtsperioden wider.

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

in Mio. €	2022 (angepasst)	2023
Zinserträge	115,5	227,8
Zinsaufwendungen	-366,8	-810,2
<b>Zinsergebnis</b>	<b>-251,3</b>	<b>-582,4</b>
abzüglich:		
Zinsergebnis Pensionsrückstellungen gem. IAS 19	7,0	17,5
Zinsergebnis Rückstellungen gem. IAS 37	-0,6	4,5
Zinsergebnis Leasing	17,5	19,9
<b>Zu klassifizierendes Zinsergebnis</b>	<b>-227,4</b>	<b>-540,5</b>

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

in Mio. €	2022 (angepasst)	2023
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	110,7	227,5
Derivate erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	141,8	-3,1
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	-479,9	-764,9
<b>Klassifiziertes Zinsergebnis</b>	<b>-227,4</b>	<b>-540,5</b>

## 21 Sonstiges Finanzergebnis

in Mio. €	2022 (angepasst)	2023
Beteiligungsergebnis	21,2	22,1
Transaktionskosten	-1,4	-3,6
Bewertung von Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	-9,3	37,9
Ergebnis aus Derivatebewertung im Zusammenhang mit Eigenkapitalinstrumenten	-	90,0
Übriges sonstiges Finanzergebnis	-0,2	3,3
	<b>10,3</b>	<b>149,7</b>

Das Beteiligungsergebnis beinhaltet Finanzerträge aus der zeitversetzten Vereinnahmung von Gewinnen aus den Beteiligungen an der AVW GmbH & Co. KG, Hamburg, in

Höhe von 14,4 Mio. € (2022: 11,7 Mio. €) sowie der WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg, in Höhe von 1,1 Mio. € (2022: 1,1 Mio. €), die jeweils in Zusammenhang mit den wohnungsnahen Dienstleistungen im Segment Value-add stehen.

Darüber hinaus sind Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen in Höhe von 5,8 Mio. € (2022: 7,9 Mio. €) enthalten.

Das Ergebnis aus Derivatebewertung im Zusammenhang mit Eigenkapitalinstrumenten resultiert aus der Bewertung einer Call-Option, die Vonovia im Zusammenhang mit dem Verkauf einer Minderheitsbeteiligung am sogenannte Südewo-Portfolio erhalten hat.

## 22 Ertragsteuern

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Ertragsteuern** für das laufende Geschäftsjahr und frühere Geschäftsjahre werden in dem Umfang, in dem sie noch nicht bezahlt sind, als laufende Ertragsteuerverbindlichkeit angesetzt. Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahres ermittelt.

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

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

Aktive Steuerlatenzen werden zu jedem Bilanzstichtag auf ihre Werthaltigkeit überprüft. Gegebenenfalls wird der Buchwert eines latenten Steueranspruchs in dem Umfang verringert, in dem ihnen aufrechenbare passive latente Steuern nicht länger gegenüberstehen bzw. es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein zukünftig ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird.

Die latenten Steuern werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die nach der derzeitigen Rechtslage in den jeweiligen Ländern zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. erwartet werden. Für die Berechnung der inländischen latenten Steuern wurde wie für 2022 auch für 2023 grundsätzlich der kombinierte Steuersatz aus Körperschaft- und Gewerbesteuer in Höhe von 33,1 % herangezogen. Für die in Österreich ansässigen Gesellschaften beträgt der Körperschaftsteuersatz aufgrund der für das Jahr 2024 verkündeten Erwartung 23,0 %, für die in Schweden ansässigen Gesellschaften liegt er bei 20,6 %.

Aktive und passive latente Steuern werden nur dann miteinander saldiert, sofern ein einklagbares Recht besteht, die bilanzierten Beträge gegeneinander aufzurechnen, sie gegenüber derselben Steuerbehörde bestehen und die Realisationsperiode übereinstimmt. In Übereinstimmung mit den Regelungen des IAS 12 „Ertragsteuern“ werden latente Steueransprüche bzw. -verbindlichkeiten nicht abgezinst.

in Mio. €	2022 (angepasst)	2023
Laufende Ertragsteuern	191,0	228,8
Aperiodische laufende Ertragsteuern	-12,1	16,6
Latente Steuern – temporäre Differenzen	-285,2	-2.959,3
Latente Steuern – Verlustvorträge	76,5	136,8
	<b>-29,8</b>	<b>-2.577,1</b>

Für das Geschäftsjahr 2023 beträgt bei den inländischen Gesellschaften der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8 % (2022: 15,8 %). Einschließlich der Gewerbesteuer von annähernd 17,3 % (2022: 17,3 %) ergibt sich für 2023 im Inland grundsätzlich ein Gesamtsteuersatz von 33,1 % (2022: 33,1 %). Für die in Österreich ansässigen Gesellschaften beträgt der Körperschaftsteuersatz 24,0 % (2022: 25,0 %), für die Gesellschaften in Schweden 20,6 % (2022: 20,6 %). Die Vonovia Finance B.V. unterliegt mit ihren Einkünften dem niederländischen Steuerrecht; laufende Steuer fällt dort in Höhe von 1,4 Mio. € (2022: 2,4 Mio. €) an. Die weiteren in den Niederlanden ansässigen immobilienhaltenden Gesellschaften sind in Deutschland beschränkt körperschaftsteuerpflichtig. Diese und die anderen ausländischen Gesellschaften zahlen in den Ansässigkeitsstaaten aus Konzernsicht unwesentliche Steuern.

Für abzugsfähige temporäre Differenzen (ohne Verlustvorträge) in Höhe von 90,9 Mio. € (31.12.2022: 88,2 Mio. €) wurden weder latente Körperschaftsteuern noch latente Gewerbesteuern aktiviert, da ihre künftige Nutzung nicht wahrscheinlich ist.

Zum 31. Dezember 2023 bestehen im Inland körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 4.290,2 Mio. € (31.12.2022: 4.549,9 Mio. €) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 2.548,3 Mio. € (31.12.2022: 2.850,2 Mio. €), für die aktive latente Steuern insoweit gebildet wurden, als ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Im Ausland bestehen zum 31. Dezember 2023 körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 348,1 Mio. € (31.12.2022: 435,6 Mio. €) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 14,4 Mio. € (2022: 15,3 Mio. €), für die ebenfalls aktive latente Steuern gebildet wurden, soweit ihre Realisierbarkeit hinreichend wahrscheinlich ist. Die Minderung der steuerlichen Verlustvorträge resultierte aus laufenden steuerlichen Gewinnen in einzelnen Gesellschaften und der damit verbundenen Nutzung der Verlustvorträge.

Für in- und ausländische körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 1.461,5 Mio. € (31.12.2022: 1.342,7 Mio. €) wurden in der Bilanz keine latenten Steuern aktiviert; hiervon sind im Geschäftsjahr 2023 25,9 Mio. € (2022: 23,4 Mio. €) neu entstanden. Diese Verlustvorträge sind nach bestehender Rechtslage zeitlich und der Höhe nach unbegrenzt vortragsfähig. Aus dem Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf die neu entstandenen körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge resultiert ein Steuereffekt von 4,2 Mio. € (2022: 3,7 Mio. €). Daneben bestehen weitere unbegrenzt vortragsfähige gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von insgesamt 728,5 Mio. € (31.12.2022: 624,4 Mio. €), die nicht zu aktiven latenten Steuern geführt haben. Hiervon sind 21,2 Mio. € im Geschäftsjahr 2023 neu entstanden (2022: 22,2 Mio. €), der Steuereffekt hieraus beträgt 3,5 Mio. € (2022: 3,7 Mio. €).

Die Neubewertung von aktiven latenten Steuern auf bereits im Vorjahr bestehende temporäre Differenzen und Verlustvorträge führte im Geschäftsjahr 2023 zu Aufwand in Höhe von 31,6 Mio. € (2022: Ertrag von 8,2 Mio. €). Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Neubewertung des Verlustvortrags einer Gesellschaft zurückzuführen, die im Jahr 2023 in einen ertragsteuerlichen Organkreis aufgenommen wurde.

Latente Steuern auf Zinsvorträge werden aktiviert, soweit es wahrscheinlich ist, dass der Zinsvortrag in der Zukunft genutzt werden kann. Aufgrund der Kapitalstruktur des Konzerns ist die Nutzung eines Zinsvortrags in der Zukunft nicht wahrscheinlich. Deshalb werden auf inländische Zinsvorträge in Höhe von 1.598,0 Mio. € (31.12.2022: 1.340,7 Mio. €) keine aktiven latenten Steuern angesetzt; hiervon sind im Berichtsjahr 257,3 Mio. € (2022: 223,9 Mio. €) neu entstanden. Der aus dem Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf den neu entstandenen Zinsvortrag resultierende Steuereffekt beträgt im Inland 87,6 Mio. € (2022: 71,4 Mio. €). Seit 2019 gibt es in Schweden eine mit der deutschen Zinsschranke vergleichbare Regelung. Deshalb werden auch in Schweden auf Zinsvorträge in Höhe von 162,3 Mio. € (2022: 144,7 Mio. €) keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Hiervon sind im Berichtsjahr 33,0 Mio. € (2022: 32,7 Mio. €) neu entstanden. Der aus dem Nichtansatz der latenten Steuern resultierende Steuereffekt beträgt in Schweden 6,8 Mio. € (2022: 6,7 Mio. €).

Die Überleitungsrechnung zwischen dem ausgewiesenen effektiven Steueraufwand und dem erwarteten Steueraufwand, der sich aus dem Produkt des Konzernergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit mit dem im Inland anzuwendenden Steuersatz ermittelt, ergibt sich aus der folgenden Aufstellung:

in Mio. €	2022	2023
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-604,6</b>	<b>-9.185,2</b>
Ertragsteuersatz in %	33,1	33,1
<b>Erwarteter Steueraufwand</b>	<b>-200,1</b>	<b>-3.044,9</b>
Gewerbsteuereffekte	-1,6	170,8
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	149,6	236,5
Steuerfreies Einkommen	-42,4	-171,9
Änderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen	-8,2	31,6
Nicht angesetzte neu entstandene Verlust- und Zinsvorträge sowie Nutzung von Zinsvorträgen	22,3	102,1
Aperiodische Ertragsteuern und Steuern auf Garantiedividenden	-224,6	-20,2
Steuereffekt aus Impairment Geschäfts- oder Firmenwert	316,3	45,9
Abweichende ausländische Steuersätze	-38,4	89,3
Übrige Steuereffekte (netto)	-2,7	-16,3
<b>Effektive Ertragsteuern</b>	<b>-29,8</b>	<b>-2.577,1</b>
<b>Effektiver Ertragsteuersatz in %</b>	<b>4,9</b>	<b>28,1</b>

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

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023
Immaterielle Vermögenswerte	6,2	10,7
Investment Properties	75,7	76,0
Vorräte	142,0	116,3
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,0	5,9
Sachanlagen	42,3	8,3
Finanzielle Vermögenswerte	6,0	2,5
Sonstige Vermögenswerte	55,3	156,8
Pensionsrückstellungen	65,4	64,3
Übrige Rückstellungen	45,3	55,0
Verbindlichkeiten	242,4	268,1
Steuerliche Verlustvorträge	1.042,9	906,3
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>1.723,5</b>	<b>1.670,2</b>

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023
Immaterielle Vermögenswerte	32,8	10,6
Investment Properties	19.795,5	16.817,3
Vorräte	61,1	136,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	34,9	58,3
Sachanlagen	48,1	9,1
Finanzielle Vermögenswerte	5,1	54,5
Sonstige Vermögenswerte	188,4	135,2
Pensionsrückstellungen	2,9	0,5
Übrige Rückstellungen	78,0	15,4
Verbindlichkeiten	49,5	59,6
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>20.296,3</b>	<b>17.297,0</b>
<b>Überhang passive latente Steuern</b>	<b>18.572,8</b>	<b>15.626,8</b>

Eine Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern erfolgt, soweit sowohl eine Identität des Steuergläubigers und der Steuerbehörde als auch Fristenkongruenz bestehen. Infolgedessen werden folgende aktive bzw. passive latente Steuern bilanziert:

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023
Aktive latente Steuern	39,6	86,4
Passive latente Steuern	18.612,4	15.713,2
<b>Überhang passive latente Steuern</b>	<b>18.572,8</b>	<b>15.626,8</b>

Die Minderung der passiven latenten Steuern resultiert überwiegend aus Investment Properties.

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

in Mio. €	2022	2023
<b>Überhang passive latente Steuern zum 1. Januar</b>	<b>18.674,1</b>	<b>18.572,8</b>
Latenter Steueraufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung	-208,7	-2.822,5
Latente Steuern im Zusammenhang mit Erst- und Entkonsolidierungen	156,5	0,2
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf EK-Instrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden	-0,6	-0,8
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	52,2	-10,6
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf derivative Finanzinstrumente	19,8	-31,5
Bilanzielle Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden aufgebener Geschäftsbereiche	-	-23,2
Direkt in der Kapitalrücklage erfasste latente Steuern auf Kapitalbeschaffungskosten für Kapitalerhöhungen	0,1	-0,3
Effekte aus der Währungsumrechnung	-77,1	-6,3
Umgliederung in Ergebnis aus Discontinued Operations	-44,1	-51,3
Sonstiges	0,6	0,3
<b>Überhang passive latente Steuern zum 31. Dezember</b>	<b>18.572,8</b>	<b>15.626,8</b>

Für bei Tochtergesellschaften aufgelaufene Gewinne in Höhe von 50.966,9 Mio. € (31.12.2022: 57.216,9 Mio. €) werden keine latenten Steuerschulden passiviert, da diese Gewinne auf unbestimmte Zeit investiert bleiben sollen bzw. keiner Besteuerung unterliegen. Bei einer Ausschüttung oder Veräußerung der Tochtergesellschaften würden 5 % der ausgeschütteten Beträge oder der Veräußerungsgewinne der deutschen Besteuerung unterliegen, sodass sich hieraus in der Regel eine zusätzliche Steuerbelastung ergeben würde.

Zum Bilanzstichtag wurden die BEPS (Base Erosion and Profit Shifting)-Pillar-2-Regelungen (MinBestRL-UmsG) bereits in deutsches Recht überführt (MinStG), sind aber noch nicht in Kraft getreten. Der Konzern fällt in den Anwendungsbereich dieser Regelungen.

Vonovia hat zum Abschlussstichtag eine erste indikative Analyse durchgeführt, um die grundsätzliche Betroffenheit und die Jurisdiktionen zu ermitteln, aus denen die Gruppe möglichen Auswirkungen im Zusammenhang mit einer Pillar 2 Top-up Tax ausgesetzt ist.

Dabei wurde zunächst geprüft, ob die CbCR (Country-by-Country Reporting)-Safe-Harbour-Regelungen einschlägig sind. War ein Land nach Prüfung der Safe-Harbour-Regelungen nicht von der Pillar-2-Berechnung ausgenommen, erfolgte die Berechnung des effektiven Steuersatzes auf vereinfachter Basis.

Aus dieser ersten indikativen Analyse wurden keine Länder identifiziert, aus denen Vonovia Auswirkungen einer Pillar 2 Top-up Tax entstehen würden. Daher wird derzeit davon ausgegangen, dass keine Betroffenheit bezüglich der Pillar 2 Top-up Tax besteht. Mithin hätte sich der durchschnittliche effektive Konzernsteuersatz nicht geändert, wenn die Pillar-2-Gesetzgebung bereits zum Bilanzstichtag in Kraft gewesen wäre.

Der Konzern verfolgt den Fortschritt des Gesetzgebungsverfahrens in jedem Land, in dem Vonovia tätig ist.

Vonovia wendet die Ausnahme in IAS 12 an, wonach keine aktiven und passiven latenten Steuern im Zusammenhang mit den Ertragsteuern der zweiten Säule („Pillar 2“) der OECD bilanziert und auch keine Angaben dazu geleistet werden.

## Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage

### 23 Segmentberichterstattung

Vonovia ist ein integriertes, europaweit agierendes Wohnimmobilienunternehmen. Im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie steht die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts. Dazu tragen eine nachhaltige und werterhöhende Bewirtschaftung der eigenen Immobilienbestände, wertschaffende Investitionen in die bestehenden Immobilien, der Bau neuer Wohngebäude sowie der Verkauf einzelner Wohnungen, ein aktives Portfoliomanagement und ein Servicegeschäft rund um die Immobilie bei. Für Zwecke der Steuerung des Unternehmens unterscheiden wir zum Jahresende 2023 die vier Geschäftssegmente **Rental**, **Value-add**, **Recurring Sales** und **Development**. Im Rahmen dieser Segmentberichterstattung wird zusätzlich das nicht steuerrelevante Geschäftssegment **Sonstiges** ausgewiesen. Dieses beinhaltet den rein opportunistischen Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non Core/Sonstiges), die mittelfristig voraussichtlich unterdurchschnittliche Entwicklungspotenziale im Mietwachstum aufweisen und die im Verhältnis zum Gesamtportfolio und mit Blick auf zukünftige Akquisitionen eher peripher liegen. Unter Sonstiges werden auch die Betriebskosten ausgewiesen.

Der überwiegende Teil des bisherigen und nicht fortgeführten Segments Pflege wird als aufgegebenen Geschäftsbereich dargestellt. Im Zuge der strategischen Überprüfung des Geschäftsbereichs Pflege hat sich bereits im Geschäftsjahr 2021 das Management zu einem Plan entschieden, das Segment Pflege zu verkaufen. Die Verkaufsbemühungen für den Geschäftsbereich Pflege haben zwischenzeitlich begonnen, und es wird mit einem Verkauf vor Dezember 2024 gerechnet. Ein kleiner Teil des Pflegesegments mit einem Geschäftsvolumen von 23,3 Mio. € Segmenterlösen wurde in das Segment Bewirtschaftung überführt. Im Einzelnen handelt es sich um Pächterlöse für 25 Objekte, die von Fremden betrieben werden. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Im Segment **Rental** fassen wir alle Geschäftsaktivitäten zusammen, die auf das wertsteigernde Management der eigenen Wohnimmobilienbestände ausgerichtet sind. Es umfasst unsere Bewirtschaftungstätigkeiten in Deutschland, Österreich und Schweden. Die Zusammenfassung unserer Bewirtschaftungstätigkeiten in Deutschland, Österreich und Schweden zu einem einzelnen Berichtssegment basiert auf der Einschätzung der Ähnlichkeit des Bewirtschaftungsgeschäfts in den drei Ländern. Dies gilt sowohl für die Art der Leistungserbringung und die jeweiligen Dienstleistungsprozesse des Bewirtschaftungsgeschäfts sowie für die Kunden im Wohnungsmietmarkt und die Art der Kundenakquisition.

Insgesamt ist der Wohnungsmietmarkt in allen drei Ländern durch Wohnungsknappheit gekennzeichnet und durch gesetzliche Vorgaben reguliert, sodass sich dadurch langfristig ähnliche Renditeerwartungen ergeben.

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

Das Segment **Recurring Sales** umfasst die regelmäßigen und nachhaltigen Verkäufe von einzelnen Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern aus unserem Portfolio. Die Zusammenfassung unserer Verkaufstätigkeiten in Deutschland und Österreich zu einem einzelnen Berichtssegment basiert auf der Einschätzung der Ähnlichkeit des Geschäfts in den beiden Ländern. Es beinhaltet nicht den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non Core/Sonstiges). Diese Verkäufe erfolgen rein opportunistisch und sind somit nicht Bestandteil des Segments Recurring Sales. Wir weisen solche opportunistischen Verkäufe im Segmentbericht in der Spalte **Sonstiges** aus.

Das Segment **Development** fasst die Developmentaktivitäten länderübergreifend zusammen und beinhaltet die Projektentwicklung neuer Wohngebäude. Die Zusammenfassung unserer Developmentaktivitäten in Deutschland, Österreich und Schweden zu einem einzelnen Berichtssegment basiert auf der Einschätzung der Ähnlichkeit des Geschäfts in den drei Ländern. Das Geschäft umfasst die Wertschöpfungskette beginnend beim Ankauf von Grundstücken ohne Bebauungsplan bzw. Widmung bis hin zur Fertigstellung und dem Verkauf neuer Gebäude sowie den Neubau auf eigenen Grundstücken. Diese Objekte werden in den eigenen Bestand integriert oder an Dritte veräußert.

Das Adjusted EBITDA des Segments Development beinhaltet in den Vorjahren den Fair Value Step-up für in der Berichtsperiode fertiggestellte Objekte, die in den eigenen Bestand übernommen wurden. Zum Ende des 4. Quartals 2023 wurde im Segment Development der Ausweis von Ergebnisbeiträgen des Vertriebskanals Development to hold geändert. Einzelheiten dazu sind im Anhang im Kapitel Anpassungen der Vorjahresangaben dargestellt. Eine Erfassung sämtlicher Ergebnisbeiträge von Development to hold erfolgt fortan im Bewertungsergebnis und damit außerhalb der Segmenterlöse und des Adjusted EBITDA.

Damit erfolgt diesbezüglich eine Angleichung des Steuerungsansatzes an den IFRS-Standard zur Bewertung von Investment Properties (IAS40). Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Planungs- und Controlling-Systeme gewährleisten, dass Ressourcen effizient allokiert werden und deren erfolgreicher Einsatz regelmäßig überwacht wird. Die Berichterstattung an die zentralen Entscheidungsträger und damit die Beurteilung der Geschäftsentwicklung sowie die Allokation von Ressourcen erfolgt auf Basis der beschriebenen Segmentierung. Vermögens- und Schuldpositionen werden nicht nach Segmenten differenziert berichtet. Die interne Berichterstattung basiert grundsätzlich auf den IFRS-Rechnungslegungsstandards.

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



Die Segmentinformationen stellten sich für den Berichtszeitraum wie folgt dar:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
<b>01.01.-31.12.2023</b>								
<b>Segmenterlöse (fortgeführte Geschäftsbereiche)**</b>	<b>3.253,4</b>	<b>1.224,7</b>	<b>319,3</b>	<b>353,7</b>	<b>5.151,1</b>	<b>2.001,0</b>	<b>-1.055,9</b>	<b>6.096,2</b>
davon externe Erlöse	3.253,4	130,9	319,3	353,7	4.057,3	2.001,0	37,9	6.096,2
davon interne Erlöse		1.093,8			1.093,8		-1.093,8	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte**			-258,9		-258,9	-552,8		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			19,5		19,5	5,2		
Aufwendungen für Instandhaltung	-426,2				-426,2			
Herstellkosten Development to sell				-300,9	-300,9			
Operative Kosten	-425,5	-1.119,2	-16,5	-39,6	-1.600,8	-80,1	1.073,6	
Betriebskosten						-1.385,5		
<b>Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>	<b>2.401,7</b>	<b>105,5</b>	<b>63,4</b>	<b>13,2</b>	<b>2.583,8</b>	<b>-12,2</b>	<b>17,7</b>	<b>2.589,3</b>
Sondereinflüsse								-147,9
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien								-6,3
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen								5,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties								-10.651,2
Abschreibungen und Wertminderungen (inkl. Abschreibungen auf finanzielle Vermögenswerte)								-444,4
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen								-75,7
Erträge aus übrigen Beteiligungen								-22,1
Zinserträge								227,8
Zinsaufwendungen								-810,2
Sonstiges Finanzergebnis								149,7
<b>EBT</b>								<b>-9.185,2</b>
<b>Ertragsteuern</b>								<b>2.577,1</b>
<b>Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>								<b>-6.608,1</b>
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen								-148,1
<b>Periodenergebnis</b>								<b>-6.756,2</b>

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

\*\* Inkl. Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte im Segment Recurring Sales.

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
<b>01.01.–31.12.2022 (angepasst)</b>								
<b>Segmenterlöse (fortgeführte Geschäftsbereiche)**</b>	<b>3.186,7</b>	<b>1.272,0</b>	<b>543,4</b>	<b>564,1</b>	<b>5.566,2</b>	<b>4.282,8</b>	<b>-1.123,7</b>	<b>8.725,3</b>
davon externe Erlöse	3.186,7	119,6	543,4	564,1	4.413,8	4.282,8	28,7	8.725,3
davon interne Erlöse		1.152,4			1.152,4	-	-1.152,4	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte***			-471,1		-471,1	-2.721,4		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			79,5		79,5	40,8		
Aufwendungen für Instandhaltung	-443,9				-443,9			
Herstellkosten Development to sell				-440,4	-440,4			
Operative Kosten	-488,5	-1.145,3	-16,7	-33,7	-1.684,2	3,0	1.128,4	
Betriebskosten						-1.568,0		
<b>Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)**</b>	<b>2.254,3</b>	<b>126,7</b>	<b>135,1</b>	<b>90,0</b>	<b>2.606,1</b>	<b>37,2</b>	<b>4,7</b>	<b>2.648,0</b>
Sondereinflüsse								-127,4
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien								-52,3
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen								7,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties								-1.177,6
Abschreibungen und Wertminderungen (inkl. Abschreibungen auf finanzielle Vermögenswerte)								-1.204,3
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen								-436,6
Erträge aus übrigen Beteiligungen								-21,2
Zinserträge								115,5
Zinsaufwendungen								-366,9
Sonstiges Finanzergebnis								10,3
<b>EBT</b>								<b>-604,6</b>
<b>Ertragsteuern</b>								<b>29,8</b>
<b>Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>								<b>-574,8</b>
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen								-94,6
<b>Periodenergebnis</b>								<b>-669,4</b>

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

\*\* Vorjahreswerte 2022 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition -> [A2] Anpassung der Vorjahresangaben.

\*\*\* Inkl. Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte im Segment Recurring Sales.

Für die Darstellung der operativen Entwicklung sowie für die Vergleichbarkeit mit Vorperioden ermitteln wir für die Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development jeweils ein Adjusted EBITDA. Die Summe dieser Kennzahlen ergibt das Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) des Konzerns.

Die vorgenommenen Bereinigungen beinhalten periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte. Diese Sondereinflüsse umfassen die Aufwendungen für Altersteilzeitprogramme und Abfindungszahlungen, die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozessentwicklung, Akquisitionen inklusive Integrationskosten, Forschung und Entwicklung, Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt).

Die im Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im Geschäftsjahr 2023 bei 147,9 Mio. € (2022: 127,4 Mio. €). Die Veränderung ist im Wesentlichen in positiven Sondereffekten im Vorjahr, höheren Aufwendungen für Altersteilzeitprogramme sowie Einmaleffekten im Rahmen der sogenannten Südewo-Transaktion im Berichtszeitraum 2023 begründet.

Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

in Mio. €	01.01.- 31.12.2022**	01.01.- 31.12.2023
Transaktionen*	113,1	70,0
Personalbezogene Sachverhalte	-3,1	35,1
Geschäftsmodelloptimierung	12,2	34,9
Forschung und Entwicklung	4,2	6,8
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	1,0	1,1
<b>Summe Sondereinflüsse</b>	<b>127,4</b>	<b>147,9</b>

\* Einschließlich im Zusammenhang mit den Akquisitionen stehender Einmalaufwendungen wie integrationsbedingter Personalmaßnahmen und anderer Folgekosten.

\*\* Vorjahreswerte 2022 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition  
-> [A2] Anpassung der Vorjahresangaben.

Die Aufgliederung der konzernexternen Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden (gemäß IFRS 15.114f.) und deren Zuordnung zu den oben dargestellten Segmenten stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Sonstiges	Summe
<b>01.01.-31.12.2023</b>						
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)					1.169,3	1.169,3
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten			4,5	348,6	0,9	354,0
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	37,3	129,5		0,8		167,6
<b>Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden</b>	<b>37,3</b>	<b>129,5</b>	<b>4,5</b>	<b>349,4</b>	<b>1.170,2</b>	<b>1.690,9</b>
davon zeitraumbezogen				206,5		206,5
davon zeitpunktbezogen	37,3	129,5	4,5	142,9	1.170,2	1.484,4
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	3.253,4	1,1		5,1		3.259,6
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)**					278,0	278,0
<b>Andere Umsatzerlöse</b>	<b>3.253,4</b>	<b>1,1</b>	<b>-</b>	<b>5,1</b>	<b>278,0</b>	<b>3.537,6</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>3.290,7</b>	<b>130,6</b>	<b>4,5</b>	<b>354,5</b>	<b>1.448,2</b>	<b>5.228,5</b>
<b>01.01.-31.12.2022 (angepasst)*</b>						
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)					1.334,5	1.334,5
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten			27,7	560,7		588,4
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	27,8	118,4	-	0,8		147,0
<b>Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden</b>	<b>27,8</b>	<b>118,4</b>	<b>27,7</b>	<b>561,5</b>	<b>1.334,5</b>	<b>2.069,9</b>
davon zeitraumbezogen				407,6		407,6
davon zeitpunktbezogen	27,8	118,4	27,7	153,9	1.334,5	1.662,3
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	3.186,7	1,2		3,5		3.191,4
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)*					221,6	221,6
<b>Andere Umsatzerlöse</b>	<b>3.186,7</b>	<b>1,2</b>	<b>-</b>	<b>3,5</b>	<b>221,6</b>	<b>3.413,0</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>3.214,5</b>	<b>119,6</b>	<b>27,7</b>	<b>565,0</b>	<b>1.556,1</b>	<b>5.482,9</b>
* Gemäß aktueller Definition.						
** Beinhaltet Grundsteuern und Gebäudeversicherungen.						

Die externen Umsatzerlöse und langfristigen Vermögenswerte, ausgenommen Finanzinstrumente, latente Steueransprüche, Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses sowie Rechte aus Versicherungsverträgen teilen sich wie folgt auf das Herkunftsland von Vonovia sowie Drittländer auf. Die Erlöse und das Vermögen werden auf Basis des Sitzes der leistungserbringenden Einheit zugeordnet.

in Mio. €	Umsatzerlöse		Vermögen	
	01.01.- 31.12.2022*	01.01.- 31.12.2023	31.12.2022**	31.12.2023
Deutschland	4.644,2	4.643,6	84.426,0	73.702,5
Österreich***	474,4	236,6	3.512,8	3.148,9
Schweden	360,6	348,3	7.074,3	6.569,3
Sonstige Länder	3,7	0,0	0,2	0,0
<b>Summe</b>	<b>5.482,9</b>	<b>5.228,5</b>	<b>95.013,3</b>	<b>83.420,7</b>

\* Vorjahreswerte 2022 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition -> [A2] Anpassung der Vorjahresangaben.

\*\* Vorjahr angepasst um die Nichtberücksichtigung von langfristigen finanziellen Vermögenswerten.

\*\*\* Umsatzerlöse Österreich im Jahr 2022 inkl. Global Exit (Gäblerstraße).

## 24 Ergebnis je Aktie

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

in Mio. €	2022	2023
Auf die Anteilseigner von Vonovia entfallendes Periodenergebnis (in Mio. €)	-643,8	-6.285,1
Gewichteter Durchschnitt der Aktien (in Stück)	788.254.448	806.251.614
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €</b>	<b>-0,82</b>	<b>-7,80</b>

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

## 25 Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023 der Vonovia SE in Höhe von 750.000.000,00 € einen Betrag in Höhe von 733.180.498,20 € auf die 814.644.998 Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2023 an die Aktionäre als Dividende, entsprechend 0,90 € je Aktie, auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 16.819.501,80 € auf neue Rechnung vorzutragen oder für weitere Dividenden auf zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigte Aktien zu verwenden, die über jene des Grundkapitals zum 31. Dezember 2023 hinausgehen.

Wie für frühere Geschäftsjahre einschließlich 2022 soll auch wieder für die Dividende des Geschäftsjahres 2023, zahlbar nach der Hauptversammlung im Mai 2024, die Wahl einer Sachdividende in Aktien gegeben werden, soweit dies aus Sicht von Vorstand und Aufsichtsrat im Interesse der Gesellschaft und ihrer Aktionäre liegt.

## Abschnitt (D): Vermögen

### 26 Immaterielle Vermögenswerte

in Mio. €	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	Selbst erstellte Software	Kundenstamm und Wettbe- werbsverbot	Markenrechte	Geschäfts- oder Firmenwert	Summe
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>						
Stand: 1. Januar 2023	138,1	10,9	54,4	152,6	9.304,3	9.660,3
Zugänge	10,4	4,2				14,6
Abgänge	-5,6					-5,6
Wertveränderungen aus Währungsumrechnung					3,3	3,3
Umbuchungen	-1,9		-0,8			-2,7
Umbuchung in aufgegebenen Geschäftsbereichen	-5,2		-42,4	-86,0		-133,6
Stand: 31. Dezember 2023	135,8	15,1	11,2	66,6	9.307,6	9.536,3
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>						
Stand: 1. Januar 2023	107,6	7,7	25,1	86,0	7.774,4	8.000,8
Abschreibungen des Berichtsjahres	13,5	2,4	0,1	66,6		82,6
Abschreibungen des Berichtsjahres für aufgegebenen Geschäftsbereichen	0,3		6,5			6,8
Wertminderung					138,2	138,2
Abgänge	-5,4					-5,4
Wertveränderungen aus Währungsumrechnung					3,3	3,3
Umbuchungen	-2,7					-2,7
Umbuchung in aufgegebenen Geschäftsbereichen	-4,2		-20,8	-86,0		-111,0
Stand: 31. Dezember 2023	109,1	10,1	10,9	66,6	7.915,9	8.112,6
<b>Buchwerte</b>						
Stand: 31. Dezember 2023	26,7	5,0	0,3	-	1.391,7	1.423,7
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>						
Stand: 1. Januar 2022	143,5	8,1	57,5	152,6	9.372,1	9.733,8
Zugänge	12,9	2,9				15,8
Abgänge	-20,0		-3,1			-23,1
Wertveränderungen aus Währungsumrechnung		-0,1			-67,8	-67,9
Umbuchungen	1,7					1,7
Stand: 31. Dezember 2022	138,1	10,9	54,4	152,6	9.304,3	9.660,3
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>						
Stand: 1. Januar 2022	99,0	6,0	18,0	-	6.887,9	7.010,9
Abschreibungen des Berichtsjahres	20,7	1,7	7,8	86,0		116,2
Wertminderung					954,3	954,3
Abgänge	-13,0		-0,7			-13,7
Wertveränderungen aus Währungsumrechnung					-67,8	-67,8
Umbuchungen	0,9					0,9
Stand: 31. Dezember 2022	107,6	7,7	25,1	86,0	7.774,4	8.000,8
<b>Buchwerte</b>						
Stand: 31. Dezember 2022	30,5	3,2	29,3	66,6	1.529,9	1.659,5

**Erworbene sonstige immaterielle Vermögenswerte** werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. **Selbst erstellte sonstige immaterielle Vermögenswerte** werden zu fortgeführten Herstellungskosten bilanziert, sofern die Voraussetzungen für eine Aktivierung selbst erstellter immaterieller Vermögenswerte gemäß IAS 38 vorliegen. Identifizierte erworbene Markenrechte besitzen eine unbestimmte Nutzungsdauer und unterliegen einem regelmäßigen Werthaltigkeitstest. Alle übrigen sonstigen immateriellen Vermögenswerte von Vonovia weisen eine bestimmbare Nutzungsdauer auf und unterliegen einer planmäßigen linearen Abschreibung. Software und Lizenzen werden grundsätzlich auf Basis einer Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben.

**Sonstige immaterielle Vermögenswerte** werden gemäß IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“ auf die Notwendigkeit einer Wertminderung geprüft, sobald Anzeichen oder veränderte Umstände auf einen Wertminderungsbedarf hindeuten. Mindestens einmal im Jahr erfolgt eine Prüfung der Werthaltigkeit. Eine Wertminderung wird erfasst, wenn der erzielbare Betrag des Vermögenswerts den Buchwert unterschreitet. Ist der erzielbare Betrag für einen einzelnen Vermögenswert nicht ermittelbar, so wird die Wertminderungsprüfung auf Basis der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (ZGE) durchgeführt, der der Vermögenswert angehört. Wertminderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ein Wertminderungsaufwand wird dann wieder aufgehoben, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwands eine Änderung in den Schätzungen ergeben hat, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrags des Vermögenswerts (bzw. der ZGE) herangezogen wurden. Der Buchwert des Vermögenswerts (bzw. der ZGE) wird auf den neu geschätzten erzielbaren Betrag erhöht. Der Buchwert ist dabei auf den Wert beschränkt, der bestimmt worden wäre, wenn für den Vermögenswert (bzw. die ZGE) in Vorjahren kein Wertminderungsaufwand erfasst worden wäre.

### Kundenbeziehungen und ähnliche Werte

Die Kundenbeziehungen für die Aktivitäten des Pflegebereichs mit bestimmter Nutzungsdauer zwischen fünf und sechs Jahren wurden im Geschäftsjahr den Vermögenswerten der aufgegebenen Geschäftsbereiche zugeordnet.

Der erworbene Markenname „BUWOG“ für das Entwicklungsgeschäft wurde im Rahmen des im 2. Quartal 2023 durchgeführten (anlassbezogenen) Werthaltigkeitstests des Segments Development in Höhe von 66,6 Mio. € vollständig wertberichtigt. Die Angaben zum Vorgehen des Werthaltigkeitstests sind im nachfolgenden Unterkapitel → **Geschäfts- oder Firmenwerte** enthalten.

## Geschäfts- oder Firmenwerte

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Die Gruppen von ZGE, denen Geschäfts- oder Firmenwerte zugeordnet wurden, werden einer regelmäßigen Werthaltigkeitsprüfung unterzogen. Hierzu ist der erzielbare Betrag mit dem Buchwert der Gruppen von ZGE zu vergleichen. Der erzielbare Betrag der Gruppen von ZGE ist der höhere Betrag aus Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Bei der Berechnung des Nutzungswerts werden die geschätzten künftigen Cashflows auf ihren Barwert abgezinst. Es werden Abzinsungssätze vor Steuern verwendet, die die gegenwärtige Marktbewertung des Zinseffekts und die speziellen Risiken der regionalen Geschäftsbereiche, der Segmente Value-add, Development und Pflege berücksichtigen.

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

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

## Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten

in Mio. €	Segment Value-add	Segment Development	Konzern
<b>Geschäfts- oder Firmenwerte 31.12.2022</b>	<b>1.391,7</b>	<b>138,2</b>	<b>1.529,9</b>
Wertminderung	-	-138,2	-138,2
<b>Geschäfts- oder Firmenwerte 31.12.2023</b>	<b>1.391,7</b>	<b>0,0</b>	<b>1.391,7</b>
<b>Markenrechte 31.12.2022</b>	<b>-</b>	<b>66,6</b>	<b>66,6</b>
Wertminderung	-	-66,6	-66,6
<b>Markenrechte 31.12.2023</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Der Buchwert des Geschäfts- oder Firmenwerts beträgt zum 31. Dezember 2023 1.391,7 Mio. €. Im Vergleich zum 31. Dezember 2022 hat sich der Geschäfts- oder Firmenwert damit um 138,2 Mio. € vermindert. Die Veränderung resultiert aus der Wertminderung in Höhe von 138,2 Mio. € im 2. Quartal 2023, die im Rahmen des im 2. Quartal 2023 durchgeführten (anlassbezogenen) Werthaltigkeitstests identifiziert wurde. Als Triggering Event im Sinne des IAS 36 wurden die gestiegenen Kapitalkosten des Geschäftsbereichs Development sowie eine aufgrund der aktuellen Marktsituation angepasste Planung der Cashflows des Geschäftsbereichs Development eingestuft. Im Ergebnis des Werthaltigkeitstests zum 30. Juni 2023 wurden die Geschäfts- oder Firmenwerte für den Geschäftsbereich Development in voller Höhe von 138,2 Mio. € wertberichtigt.

Darüber hinaus wurden die, mit einer unbestimmten Nutzungsdauer eingestuft, Markenrechte des Geschäftsbereichs Development in Höhe von 66,6 Mio. € ebenfalls vollständig wertberichtigt. Das führte zu einer Wertminderung in Summe von 204,8 Mio. € im 2. Quartal 2023 für den Geschäfts- und Firmenwert sowie die Markenrechte.

Nach IAS 36.19 wurde zunächst der Nutzungswert auf Basis der vom Vorstand genehmigten Detailplanung mit einem Planungszeitraum von fünf Jahren ermittelt. Diese wurde aus der vom Vorstand genehmigten und vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommenen Fünfjahresplanung auf Konzern-ebene abgeleitet. Die Annahmen für die Ermittlung des Nutzungswerts sind analog den Annahmen, die für den Werthaltigkeitstest zum Jahresende 2022 getroffen wurden.

Wesentliche Parameter für die Ermittlung des Nutzungswerts sind die nachhaltige Wachstumsrate, die durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten (WACC) und die erwarteten Mittelzu- und -abflüsse.

### Parameter der WACC-Ermittlung für das Segment Development

	31.12.2022	30.06.2023
Risikoloser Zinssatz in %	2,00	2,50
Marktrisikoprämie in %	7,00	7,00
Verschuldetes Beta	0,92	0,90
Landesspezifischer Aufschlag in %	0,12	0,19
WACC (vor Steuern) in %	8,13	9,92

Für die jährliche anlassunabhängige Prüfung des Geschäfts- oder Firmenwerts zum Stichtag 31. Dezember 2023 wurde die Fünfjahresplanung des Segments Value-add für die Geschäftsjahre 2024 bis 2028 zugrunde gelegt, die auch Bestandteil der vom Vorstand genehmigten und vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommenen Fünfjahresplanung für den Gesamtkonzern sind. Die Planung beruht auf Einschätzungen der Entwicklung der operativen Geschäftsfelder hinsichtlich zukünftiger Umsatzerlöse, Aufwendungen und Margen sowie unter Berücksichtigung aktueller Marktentwicklungen.

Für die Gruppe von ZGE`s Value-add wurde zum 31. Dezember 2023 der jährliche anlassunabhängige Werthaltigkeitstest durchgeführt. Im Ergebnis wurde die Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts für die Gruppe von ZGE`s Value-add bestätigt. Die Entwicklung des Segments Value-add ist im Wesentlichen geprägt durch die Ausweitung bestehender Geschäftsfelder (Handwerkerorganisation, Multimedia, WEG-Verwaltung, Smart-Metering, Energieservice u. a.). Dem gegenüber steht eine Steigerung der operativen Kosten unter Berücksichtigung der Inflationsrate. Die Entwicklungen dieser Werte entsprechen den Erfahrungen der Vergangenheit zur Entwicklung des Geschäftsmodells.

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



Für die Gruppe von ZGE`s Value-add wurde eine konstante Wachstumsrate in Höhe von 1,0 % unterstellt.

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

### Parameter der WACC-Ermittlung für das Segment Value-add

	31.12.2022	31.12.2023
Risikoloser Zinssatz in %	2,00	2,75
Marktrisikoprämie in %	7,00	7,00
Verschuldetes Beta	0,76	0,73
WACC (vor Steuern) in %	6,10	7,12

Bei einem Anstieg der Kapitalkosten würde sich folgender Wertminderungsbedarf ergeben:

	Segment Value-add
Geschäfts- oder Firmenwert und Markenrechte 31. Dezember 2023 in Mio. €	1.391,7
Headroom in Mio. €	101,6
Wertminderung setzt ein bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	0,18
vollständige Wertminderung bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	8,51
Geschäfts- oder Firmenwert und Markenrechte 31. Dezember 2022 in Mio. €	1.391,7
Headroom in Mio. €	830,6
Wertminderung setzt ein bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	1,19
vollständige Wertminderung bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	10,18

Bei einem Rückgang der nachhaltigen Wachstumsrate um 0,25 Prozentpunkte käme es zu einer Wertminderung im Segment Value-add in Höhe von 19,2 Mio. €.

Für das Segment Value-add hätte im Vorjahr ein Rückgang der nachhaltigen Wachstumsrate um 0,25 Prozentpunkte zu keiner Wertminderung geführt.

## 27 Sachanlagen

in Mio. €	Selbst genutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>				
Stand: 1. Januar 2023	283,8	171,1	573,2	1.028,1
Zugänge	1,9	24,8	90,9	117,6
Aktivierete Modernisierungskosten	1,6	19,7	0,4	21,7
Abgänge	-10,4	-3,3	-49,4	-63,1
Umbuchungen von Investment Properties	45,1	0,8	-	45,9
Umbuchungen nach Investment Properties	-48,5	-	-	-48,5
Sonstige Umbuchungen	-	3,2	2,3	5,5
Umbuchung in aufgegebenen Geschäftsbereichen	0,0	-9,9	-41,5	-51,4
Stand: 31. Dezember 2023	273,5	206,4	575,9	1.055,8
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Stand: 1. Januar 2023	27,3	66,7	260,7	354,7
Abschreibungen des Berichtsjahres für fortgeführte Geschäftsbereiche	4,4	14,9	75,0	94,3
Abschreibungen des Berichtsjahres für aufgegebenen Geschäftsbereiche	0,0	0,8	1,7	2,5
Wertminderungen	10,2	-	-	10,2
Wertaufholungen	-0,2	-	-	-0,2
Abgänge	-5,7	-1,2	-32,2	-39,1
Sonstige Umbuchungen	-	4,6	-3,8	0,8
Umbuchung in aufgegebenen Geschäftsbereichen	0,0	-4,0	-18,5	-22,5
Stand: 31. Dezember 2023	36,0	81,8	282,9	400,7
<b>Buchwerte</b>				
Stand: 31. Dezember 2023	237,5	124,6	293,0	655,1
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>				
Stand: 1. Januar 2022	273,3	83,7	590,9	947,9
Zugänge	4,1	23,1	113,0	140,2
Aktivierete Modernisierungskosten	4,9	5,4	1,0	11,3
Abgänge	-0,6	-2,6	-80,9	-84,1
Umbuchungen von Investment Properties	31,5	-	-	31,5
Umbuchungen nach Investment Properties	-29,4	-	-	-29,4
Sonstige Umbuchungen	-	61,7	-50,2	11,5
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-	-0,2	-0,6	-0,8
Stand: 31. Dezember 2022	283,8	171,1	573,2	1.028,1
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Stand: 1. Januar 2022	21,9	39,5	232,4	293,8
Abschreibungen des Berichtsjahres	4,5	13,5	87,1	105,1
Wertminderungen	1,6	-	-	1,6
Wertaufholungen	-0,2	-	-	-0,2
Abgänge	-0,6	-0,9	-55,7	-57,2
Sonstige Umbuchungen	-	14,7	-2,8	11,9
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	0,1	-0,1	-0,3	-0,3
Stand: 31. Dezember 2022	27,3	66,7	260,7	354,7
<b>Buchwerte</b>				
Stand: 31. Dezember 2022	256,5	104,4	312,5	673,4

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Gegenstände des Sachanlagevermögens** werden zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und – soweit abnutzbar – gemindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Zudem wird gemäß IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“ die Notwendigkeit einer Wertminderung geprüft, sobald Anzeichen oder veränderte Umstände auf einen Wertminderungsbedarf hindeuten.

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden aktiviert, sofern es wahrscheinlich ist, dass Vonovia ein mit der Sachanlage verbundener, künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird und die Anschaffungs- oder Herstellungskosten verlässlich geschätzt werden können.

Die selbst genutzten Immobilien werden über 50 Jahre, die Betriebs- und Geschäftsausstattung über drei bis 13 Jahre und die technischen Anlagen und Maschinen über fünf bis 20 Jahre abgeschrieben.

Die Buchwerte der selbst genutzten Immobilien zum 31. Dezember 2023 sind in Höhe von 92,0 Mio. € (31.12.2022: 79,5 Mio. €) durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belastet.

## 28 Investment Properties

in Mio. €

<b>Stand: 1. Januar 2023</b>	<b>92.300,1</b>
Zugänge	228,7
Aktiviere Modernisierungskosten	820,5
Erhaltene Zuschüsse	-66,0
Umbuchungen nach Sachanlagen	-45,9
Umbuchungen von Sachanlagen	48,5
Umbuchungen nach geleisteten Anzahlungen	-1,6
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	161,9
Umbuchungen von Vorräten in Bau	649,8
Umbuchungen zu Vorräten in Bau	-384,5
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,9
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-740,4
Umbuchungen in aufgegebene Geschäftsbereiche	-619,4
Sonstige Umbuchungen	-14,2
Abgänge	-319,5
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-10.844,2
Wertminderungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties	-68,4
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	18,4
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-4,4
<b>Stand: 31. Dezember 2023</b>	<b>81.120,3</b>
<b>Stand: 1. Januar 2022</b>	<b>94.100,1</b>
Zugänge	961,8
Aktiviere Modernisierungskosten	1.248,9
Erhaltene Zuschüsse	-12,1
Umbuchungen nach Sachanlagen	-31,5
Umbuchungen von Sachanlagen	29,4
Umbuchungen nach geleisteten Anzahlungen	-417,2
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	105,0
Umbuchungen von Vorräten in Bau	143,3
Umbuchungen zu Vorräten in Bau	-1.450,1
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-416,5
Sonstige Umbuchungen	-8,4
Abgänge	-153,7
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-1.269,8
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	68,0
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-597,1
<b>Stand: 31. Dezember 2022</b>	<b>92.300,1</b>

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Nach dem erstmaligen Ansatz werden Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Änderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Sofern während der Phase der Grundstücks- oder Projektentwicklung (Development) aufgrund der fehlenden Marktgängigkeit sowie fehlender vergleichbarer Transaktionen eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert nicht verlässlich vorgenommen werden kann, erfolgt der Ansatz zu Anschaffungskosten. Das Anschaffungskostenmodell wird dann fortgeführt, bis eine verlässliche Bewertung vorgenommen werden kann, maximal jedoch bis zur Fertigstellung der Immobilie.

Investment Properties werden in die Sachanlagen umgegliedert, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung der Immobilie belegt wird. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Folgebewertung entsprechen dabei dem beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt der Umklassifizierung.

In den Werten zum 31. Dezember 2023 sind 304,1 Mio. € (31.12.2022: 663,7 Mio. €) Vermögenswerte enthalten, die zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet sind, da sich ihr Fair Value nicht fortwährend verlässlich ermitteln lässt. In der Berichtsperiode erfolgten aufgrund des im Rahmen des anlassbezogenen Werthaltigkeitstests der Geschäfts- oder Firmenwerte identifizierten Wertberichtigungsbedarfs eine Wertberichtigung dieser Projektentwicklungen in Höhe von 47,6 Mio. €. Die Wertminderungen wurden innerhalb der Linie Abschreibungen und Wertminderungen ausgewiesen.

Die Zugänge im Berichtsjahr 2023 enthalten 291,2 Mio. € (2022: 572,4 Mio. €) Herstellungskosten für Neubauaktivitäten.

Die Summe der Investment Properties zum 31. Dezember 2023 umfasst Nutzungsrechte aus bilanzierten Erbbaurechts- und Zwischenvermietverträgen in Höhe von 1.798,5 Mio. € (31.12.2022: 2.019,8 Mio. €). Wir verweisen hierfür auch auf das Kapitel → [\[E44\] Leasingverhältnisse](#).

Der Großteil entfällt mit 1.798,0 Mio. € auf Nutzungsrechte aus Erbbaurechten (31.12.2022: 2.016,8 Mio. €). Darin enthalten sind 124,1 Mio. € (31.12.2022: 97,3 Mio. €) Nutzungsrechte aus dem Objekt Spree-Bellevue (Spree-Schlange) in Berlin, welches das Erbbaugrundstück sowie die angemieteten Immobilien umfasst. Die Immobilien wurden von der Fondsgesellschaft DB Immobilienfonds 11 Spree-Schlange von Quistorp KG bis zum Jahr 2044 angemietet. Im Rahmen dieses Leasingverhältnisses besteht die Verpflichtung, eine vertraglich festgelegte Nutzungsentschädigung zu zahlen. Jeder Fondszeichner hat Ende 2028 ein individuelles Andienungsrecht, er kann seinen Fondsanteil zu einem festgelegten Auszahlungskurs an die Fondsgesellschaft zurückgeben. Sofern alle Anleger dieses Andienungsrecht wahrnehmen, besteht seitens Vonovia die Verpflichtung, die Immobilien zu einem festgelegten Kaufpreis unter Anrechnung der Fremdmittel zu erwerben. Liegt die Andienungsquote über 75 %, besteht eine Call-Option zum Ankauf aller Fondsanteile.

Bezüglich der durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belasteten Investment Properties siehe Kapitel → [\[E41\] Originäre finanzielle Verbindlichkeiten](#).

### Direkt zuzurechnende betriebliche Aufwendungen

Die Mieteinnahmen aus den Investment Properties beliefen sich im Geschäftsjahr auf 3.259,6 Mio. € (2022: 3.191,4 Mio. €). Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr 395,3 Mio. € (2022: 415,5 Mio. €). Darin enthalten sind Aufwendungen für die Instandhaltung, nicht umlagefähige Betriebskosten, Personalaufwand aus der Objektbetreuer- und Handwerkerorganisation sowie aktivierte Eigenleistungen aus der Weiterverrechnung der internen Handwerkerorganisation. Die aktivierten Eigenleistungen betreffen die Eigenleistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation sowie die Regiekosten für Großmodernisierungen.

### Langfristige Mietverträge

Vonovia hat als Leasinggeber langfristige Mietverträge für Gewerbeimmobilien abgeschlossen. Dabei handelt es sich um nicht kündbare Leasingverhältnisse, deren zukünftige Erlöse aufgrund von Mindestleasingzahlungen wie folgt fällig sind:

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023
<b>Summe der Mindestleasingzahlungen</b>	<b>95,6</b>	<b>167,4</b>
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	29,3	49,0
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	59,9	104,6
Fälligkeit nach 5 Jahren	6,4	13,8

## Verkehrswerte (Fair Values)

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Vonovia bewertet sein Portfolio grundsätzlich anhand des Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF). Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie über einen Detailzeitraum von 10 Jahren prognostiziert und dann auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Aufgrund der besonderen Marktsituation in Österreich und zur Abbildung der umfassenden österreichischen Mietrestriktionen wird für ein Teilportfolio ein Verkaufsszenario mit Einzelprivatisierungen unterstellt. Zur periodengerechten Abbildung dieser Verkäufe wird der Detailzeitraum im österreichischen DCF-Modell auf 100 Jahre verlängert.

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

Auf der Kostenseite sind Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten zu nennen. Diese werden in Deutschland in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung berücksichtigt. Die II. Berechnungsverordnung (BV) ist eine deutsche Rechtsverordnung, in der die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Wohnraum geregelt ist. Diese Kostenansätze werden auch auf den österreichischen Markt übertragen. Weitere Kostenpositionen sind beispielsweise Erbbauzinsen, nicht umlegbare Betriebskosten, Mietausfall sowie in Österreich Vertriebskosten. Im schwedischen Bewertungsmodell werden zusätzlich aufgrund der Besonderheit der Inklusivmieten weitere von Eigentümerseite zu tragende Aufwendungen im DCF-Modell berücksichtigt. Alle Kostenpositionen werden im Betrachtungszeitraum inflationiert. Im Bestand durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen werden mit Anpassungen der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und durch angepasste Marktmietenansätze berücksichtigt.

Auf dieser Grundlage werden die prognostizierten Cashflows auf einer jährlichen Basis berechnet und dann zum Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Darüber hinaus wird der Endwert der Immobilie (Terminal Value) am Ende des zehnjährigen Betrachtungszeitraums über den zu erwartenden stabilisierten Jahresreinertrag (Net Operating Income) ermittelt und wiederum auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Der angewandte Diskontierungszinssatz reflektiert die Marktsituation, die Lage, den Objekttyp, besondere Objektmerkmale (bspw. Erbbau, Preisbindung), die Renditeerwartungen eines potenziellen Investors und das Risiko der prognostizierten künftigen Cashflows der Immobilie. Der so ermittelte Barwert wird durch Abzug marktüblicher Transaktionskosten wie Grunderwerbsteuer, Makler- und Notarkosten auf den Marktwert übergeleitet. Da im österreichischen DCF-Modell der Detailzeitraum zur periodengerechten Abbildung der Verkaufsszenarien auf 100 Jahre verlängert wurde, entfällt hier die Anwendung eines Terminal Values.

Die im Bestand befindlichen Gewerbeobjekte stellen überwiegend Kleingewerbe zur lokalen Versorgung im Wohnumfeld dar. Gegenüber dem Wohnportfolio werden u. a. abweichende Kostenansätze und marktspezifisch angepasste Diskontierungszinssätze angesetzt.

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich auf Basis homogener Bewertungseinheiten. Diese erfüllen die Kriterien an wirtschaftlich zusammenhängende und vergleichbare Grundstücke und Gebäude. Dazu gehören:

- > räumliche Lage (Identität der Mikrolage und räumliche Nähe),
- > vergleichbare Nutzungsarten, Gebäudeklasse, Baujahresklasse und Objektzustand,
- > gleiche Objekteigenschaften wie Preisbindung, Erbaurecht und Voll- bzw. Teileigentum.

Im Portfolio von Vonovia befinden sich auch Projektentwicklungen, Flächen mit Baupotenzialen im Bestand und Grundstücke mit vergebenen Erbaurechten sowie Pflegeeinrichtungen. Projektentwicklungen für die anschließende Bewirtschaftung im eigenen Bestand werden bis zur Baufertigstellung – vorbehaltlich der Wertüberprüfung bei Triggering Events – mit der Kostenmethode bewertet. Nach Baufertigstellung erfolgt die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert mit dem oben beschriebenen DCF-Verfahren. Flächen mit Baupotenzialen im Bestand werden in einem Vergleichswertverfahren auf der Basis des örtlichen Bodenrichtwerts bewertet. Dabei werden Abschläge insbesondere für die bauliche Reife und die mögliche Nutzung wie auch für die Wahrscheinlichkeit der Entwicklung und die Erschließungssituation berücksichtigt. Vergebene Erbaurechte werden, wie auch das Immobilienportfolio, in einem DCF-Verfahren bewertet. Eingangsgrößen sind hier Dauer und Höhe der Erbbauzinsen und der Bodenwert der Grundstücke. Die Nutzungsrechte aus Erbaurechtsverträgen werden zum Marktwert bilanziert. Der Marktwert der Erbaurechtsverträge entspricht dem Barwert der marktüblichen Erbbauzinszahlungen bis zum Laufzeitende des Erbaurechts. Diese werden von dem aktuellen Bodenwert abgeleitet. Zur Ermittlung des Barwerts werden die Erbbauzinszahlungen mit einem immobilienpezifischen Zinssatz abgeleitet.

Die Verkehrswerte (Fair Values) des Immobilienbestands von Vonovia in Deutschland, Schweden und Österreich werden durch die interne Bewertungsabteilung anhand der beschriebenen Methodik ermittelt.

Das Immobilienportfolio von Vonovia wurde zusätzlich zur internen Bewertung auch durch die unabhängigen Gutachter CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SE und Savills Sweden AB bewertet. Der aus den externen Gutachten resultierende Marktwert lag auf dem Niveau des internen Bewertungsergebnisses.

Für die Pflegeimmobilien wurde der beizulegende Zeitwert durch den unabhängigen Sachverständigen W&P Immobilienberatung GmbH mittels DCF-Verfahren ermittelt.

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

Der Immobilienbestand von Vonovia findet sich in den Bilanzpositionen Investment Properties, Sachanlagen (selbst genutzte Immobilien), Immobilienvorräte, Vertragsvermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte. Der Verkehrswert des Portfolios mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen, Projektentwicklungen sowie unbebauten Grundstücken, vergebenen Erbaurechten und Pflegeeinrichtungen belief sich zum 31. Dezember 2023 auf 83.927,7 Mio. € (31.12.2022: 94.694,5 Mio. €). Dies entspricht für das Immobilienportfolio einer Nettoanfangsrendite in Höhe von 2,8 % (Gesamtbestand inklusive Schweden und Österreich; 31.12.2022: 2,5 %). Für Deutschland resultiert daraus für den Bestand ein Ist-Mieten-Multiplikator von 25,1 (31.12.2022: 29,2) und ein Marktwert pro m<sup>2</sup> in Höhe von 2.297 € (31.12.2022: 2.590 €). Ist-Mieten-Multiplikator und Marktwert liegen für den Bestand Österreich bei 22,5 und 1.612 € pro m<sup>2</sup> (31.12.2022: 25,8 und 1.742 € pro m<sup>2</sup>), für Schweden bei 17,9 und 2.088 €

pro m<sup>2</sup> (31.12.2022: 20,1 und 2.248 € pro m<sup>2</sup>). Die Nettokaltmieten sowie weitere maßgebliche und bewertungsrelevante Bestandskennzahlen unseres Portfolios weisen wir im Kapitel Portfoliostruktur des Lageberichts aufgliedert je Regionalmarkt aus.

Die wesentlichen Bewertungsparameter der Investment Properties (Level 3) im Immobilienportfolio stellen sich zum 31. Dezember 2023 nach regionalen Märkten wie folgt dar:

Regionalmarkt	Bewertungsergebnisse*		
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)	davon übrige Vermögensarten (in Mio. €)
<b>31.12.2023</b>			
Berlin	23.881,0	23.782,6	98,4
Rhein-Main-Gebiet	6.610,7	6.587,0	23,7
Südliches Ruhrgebiet	5.168,6	5.157,5	11,1
Rheinland	5.045,8	5.022,0	23,9
Dresden	5.031,5	4.902,7	128,9
Hamburg	3.229,2	3.221,0	8,2
Hannover	2.886,6	2.868,0	18,6
Kiel	2.774,6	2.759,5	15,1
München	2.743,7	2.736,8	6,9
Stuttgart	2.249,5	2.243,1	6,5
Nördliches Ruhrgebiet	2.044,6	2.038,7	6,0
Leipzig	1.890,6	1.863,4	27,2
Bremen	1.439,3	1.435,6	3,6
Westfalen	1.091,3	1.086,3	4,9
Freiburg	727,1	717,2	9,9
Sonstige strategische Standorte	3.394,9	3.387,1	7,8
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>70.209,1</b>	<b>69.808,4</b>	<b>400,6</b>
Non-Strategic Standorte	409,0	390,8	18,2
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>70.618,1</b>	<b>70.199,3</b>	<b>418,9</b>
Vonovia Schweden**	6.402,5	6.402,5	0,0
Vonovia Österreich**	2.771,6	2.724,3	47,2

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 4.135,4 Mio. € für Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 1.343,1 Mio. € Investment Properties. In der Bilanzposition Investment Properties ist darüber hinaus der Barwert i.Z.m. Auszahlungen für Nutzungsrechte i.H.v. 451,1 Mio. € enthalten.

\*\* Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden nutzen und liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter.

**Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)**

	Verwaltungskosten Wohnen (in €/Miet- einheit pro Jahr)	Instandhaltungs- kosten Wohnen (in €/m <sup>2</sup> pro Jahr)	Marktmiete Wohnen (in €/m <sup>2</sup> pro Monat)	Markt- mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- zinssatz Gesamt	Kapitalisierungs- zinssatz Gesamt
	307	16,67	8,62	2,3%	0,9%	4,9%	2,8%
	331	16,30	10,17	2,2%	1,2%	5,1%	3,2%
	326	14,39	7,79	1,8%	2,6%	4,8%	3,3%
	328	15,86	9,16	2,1%	1,7%	5,2%	3,4%
	295	15,97	7,20	2,1%	2,2%	5,1%	3,3%
	317	15,97	9,24	2,1%	1,2%	5,0%	3,2%
	316	15,85	8,11	2,0%	2,0%	5,2%	3,5%
	319	16,65	8,47	2,0%	1,6%	5,4%	3,7%
	318	16,44	13,07	2,3%	0,6%	5,2%	3,1%
	333	16,86	9,98	2,2%	1,3%	5,3%	3,4%
	328	14,95	6,93	1,6%	3,2%	5,1%	3,9%
	312	16,87	7,29	2,0%	2,7%	4,9%	3,2%
	325	14,99	7,61	2,0%	2,0%	4,9%	3,2%
	324	14,81	7,99	2,0%	2,0%	5,4%	3,7%
	331	16,73	9,42	2,0%	0,9%	4,9%	3,1%
	324	16,02	8,16	2,0%	2,5%	5,3%	3,6%
	<b>316</b>	<b>16,05</b>	<b>8,53</b>	<b>2,1%</b>	<b>1,7%</b>	<b>5,0%</b>	<b>3,2%</b>
	341	16,96	7,99	1,9%	2,2%	6,0%	4,2%
	<b>317</b>	<b>16,06</b>	<b>8,53</b>	<b>2,1%</b>	<b>1,7%</b>	<b>5,1%</b>	<b>3,2%</b>
	373	14,03	10,23	2,2%	1,6%	6,1%	4,0%
	n.a.	21,04	6,32	1,7%	2,5%	6,1%	n.a.

Regionalmarkt	Bewertungsergebnisse*		
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)	davon übrige Vermögensarten (in Mio. €)
<b>31.12.2022</b>			
Berlin	27.793,9	27.424,6	369,3
Rhein-Main-Gebiet	7.545,4	7.452,2	93,2
Südliches Ruhrgebiet	5.509,3	5.499,1	10,1
Rheinland	5.631,7	5.624,8	6,9
Dresden	5.769,2	5.730,4	38,9
Hamburg	3.653,7	3.648,7	5,0
Hannover	3.211,9	3.209,0	2,9
Kiel	3.137,3	3.132,0	5,3
München	3.062,1	3.047,6	14,5
Stuttgart	2.514,2	2.509,5	4,7
Nördliches Ruhrgebiet	2.227,0	2.219,7	7,4
Leipzig	2.161,3	2.160,0	1,3
Bremen	1.559,5	1.557,0	2,5
Westfalen	1.235,8	1.234,5	1,3
Freiburg	802,1	800,5	1,6
Sonstige strategische Standorte	3.750,2	3.740,5	9,7
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>79.564,5</b>	<b>78.990,1</b>	<b>574,4</b>
Non-Strategic Standorte	504,6	496,5	8,1
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>80.069,1</b>	<b>79.486,6</b>	<b>582,5</b>
Vonovia Schweden**	6.876,3	6.876,3	-
Vonovia Österreich**	3.026,5	2.972,0	54,6

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 4.722,5 Mio. € für Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 2.502,2 Mio. € Investment Properties. In der Bilanzposition Investment Properties ist darüber hinaus der Barwert im Zusammenhang mit Auszahlungen für Nutzungsrechte in Höhe von 463,0 Mio. € enthalten.

\*\* Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden nutzen und liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter.

Der Ansatz der Inflationsrate im Bewertungsverfahren beträgt 2,0 %. Für das österreichische Portfolio wurde für 48,9 % des Bestands ein Verkaufsszenario mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 2.426 € pro m<sup>2</sup> angenommen.

Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties belief sich im Geschäftsjahr 2023 auf -10.651,2 Mio. € (31.12.2022: -1.177,6 Mio. €).

### Sensitivitätsanalysen

Die Analysen der Sensitivitäten des Immobilienbestands von Vonovia zeigen den Einfluss der von Marktentwicklungen abhängigen Werttreiber. Insbesondere sind das die Marktmieten und Marktmietenentwicklung, die Höhe der angesetzten Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, die Kostensteigerung, die Leerstandsquote sowie die Zinssätze. Die Auswirkung möglicher Schwankungen dieser Parameter ist im Folgenden jeweils isoliert voneinander nach regionalen Märkten abgebildet.

Wechselwirkungen der Parameter sind möglich, aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge aber nicht quantifizierbar. Zusammenhänge können beispielsweise zwischen den Parametern Leerstand und Marktmiete entstehen. Trifft eine steigende Wohnungsnachfrage auf ein sich nicht adäquat entwickelndes Angebot, können sowohl reduzierte Leerstände als auch gleichzeitig steigende Marktmieten beobachtet werden. Wird die steigende Nachfrage allerdings durch eine hohe Leerstandsreserve am Standort kompensiert, kommt es nicht zwingend zu Änderungen des Marktmietniveaus.

Eine geänderte Wohnungsnachfrage kann darüber hinaus auch Einfluss auf das Risiko der erwarteten Zahlungsströme nehmen, welche sich dann in angepassten Ansätzen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinsen zeigt. Allerdings müssen sich die Effekte nicht zwangsläufig begünstigen, wenn die geänderte Nachfrage nach Wohnimmobilien beispielsweise durch gesamtwirtschaftliche Entwicklungen überlagert wird.



**Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)**

	Verwaltungskosten Wohnen (in € pro Mieteinheit/Jahr)	Instandhaltungs- kosten Wohnen (in €/m <sup>2</sup> pro Jahr)	Marktmiete Wohnen (in €/m <sup>2</sup> pro Monat)	Markt- mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- zinssatz Gesamt	Kapitalisierungs- zinssatz Gesamt
	287	15,92	8,24	2,0 %	1,0 %	4,1 %	2,3 %
	311	15,74	9,92	1,9 %	1,1 %	4,4 %	2,8 %
	305	13,74	7,43	1,6 %	2,6 %	4,2 %	3,0 %
	308	15,21	8,89	1,8 %	1,7 %	4,5 %	3,0 %
	276	15,29	6,93	1,8 %	2,3 %	4,3 %	2,9 %
	297	15,45	8,95	1,7 %	1,2 %	4,2 %	2,7 %
	296	15,27	7,87	1,7 %	2,0 %	4,4 %	3,1 %
	299	15,92	8,06	1,7 %	1,7 %	4,5 %	3,1 %
	298	15,63	12,45	2,0 %	0,6 %	4,4 %	2,7 %
	312	16,03	9,67	1,9 %	1,2 %	4,6 %	3,0 %
	307	14,35	6,73	1,3 %	3,3 %	4,4 %	3,6 %
	292	16,26	7,07	1,7 %	3,1 %	4,1 %	2,7 %
	304	14,38	7,42	1,8 %	2,0 %	4,3 %	2,9 %
	303	14,31	7,72	1,7 %	2,0 %	4,5 %	3,2 %
	309	16,58	9,03	1,7 %	0,9 %	4,2 %	2,7 %
	303	15,44	7,91	1,7 %	2,5 %	4,5 %	3,2 %
	<b>296</b>	<b>15,39</b>	<b>8,22</b>	<b>1,8 %</b>	<b>1,7 %</b>	<b>4,3 %</b>	<b>2,7 %</b>
	323	16,11	7,64	1,6 %	2,6 %	5,0 %	3,6 %
	<b>296</b>	<b>15,40</b>	<b>8,21</b>	<b>1,8 %</b>	<b>1,7 %</b>	<b>4,3 %</b>	<b>2,7 %</b>
	379	12,83	9,78	2,1 %	1,5 %	5,6 %	3,6 %
	n.a.	21,34	5,88	1,7 %	2,6 %	5,5 %	n.a.

Des Weiteren können sich neben der Nachfrage auch andere Faktoren auf die genannten Parameter auswirken. Als Beispiel seien hier Änderungen im Wohnungsbestand, des Verkäufer- und Käuferverhaltens, politische Entscheidungen oder Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt aufgeführt. Aufgrund der Wirkung einer veränderten Inflation auf zukünftige Mietsteigerungen in Schweden wurde für die Berechnung der Sensitivitäten unterstellt, dass sich eine Änderung der Inflation zu einem Drittel auf die Mietentwicklung überträgt.

Nachfolgend werden die prozentualen Wertauswirkungen bei einer Änderung der Bewertungsparameter aufgezeigt. Die absolute Wertauswirkung ergibt sich durch Multiplikation der prozentualen Auswirkung mit dem Verkehrswert der Investment Properties.

	Wertänderung in % bei geänderten Parametern		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/Inflation
Regionalmarkt	-10%/10%	-10%/10%	-0,5%/+0,5%-Punkte
<b>31.12.2023</b>			
Berlin	0,6/-0,6	1,9/-1,9	5,2/-5,3
Rhein-Main-Gebiet	0,5/-0,5	1,6/-1,6	3,6/-3,7
Südliches Ruhrgebiet	0,9/-0,9	2,4/-2,4	5,5/-5,5
Rheinland	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,1/-4,2
Dresden	0,8/-0,8	2,4/-2,4	5,4/-5,4
Hamburg	0,6/-0,6	1,8/-1,8	4,2/-4,3
Hannover	0,7/-0,7	2,2/-2,2	4,7/-4,8
Kiel	0,8/-0,8	2,2/-2,3	4,5/-4,6
München	0,4/-0,4	1,2/-1,2	3,2/-3,4
Stuttgart	0,6/-0,5	1,7/-1,7	3,5/-3,7
Nördliches Ruhrgebiet	1,2/-1,1	3,1/-3,1	5,9/-5,9
Leipzig	0,8/-0,8	2,7/-2,7	6,0/-6,0
Bremen	0,9/-0,9	2,4/-2,4	5,8/-5,8
Westfalen	0,8/-0,8	2,3/-2,3	4,8/-4,8
Freiburg	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,2/-4,3
Sonstige strategische Standorte	0,8/-0,8	2,3/-2,3	4,6/-4,7
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>0,7/-0,7</b>	<b>2,0/-2,0</b>	<b>4,8/-4,9</b>
Non-Strategic Standorte	0,7/-0,7	2,2/-2,2	3,9/-4,0
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>0,7/-0,7</b>	<b>2,0/-2,0</b>	<b>4,8/-4,9</b>
Vonovia Schweden*	0,6/-0,6	1,7/-1,7	4,5/-4,8
Vonovia Österreich*	n.a./n.a.	0,4/-0,4	0,3/-0,4

\* Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden nutzen und liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter.

Wertänderung in % bei geänderten Parametern

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

	Wertänderung in % bei geänderten Parametern		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/Inflation
Regionalmarkt	-10%/10 %	-10%/10 %	-0,5 %/+0,5 %-Punkte
<b>31.12.2022</b>			
Berlin	0,7/-0,7	2,2/-2,2	6,5/-6,4
Rhein-Main-Gebiet	0,6/-0,6	1,7/-1,7	4,1/-4,2
Südliches Ruhrgebiet	1,0/-1,0	2,6/-2,6	6,2/-6,2
Rheinland	0,7/-0,7	2,0/-2,0	4,7/-4,8
Dresden	0,9/-0,9	2,7/-2,7	6,4/-6,3
Hamburg	0,7/-0,7	2,1/-2,1	5,2/-5,3
Hannover	0,8/-0,8	2,4/-2,4	5,4/-5,4
Kiel	0,9/-0,9	2,5/-2,5	5,5/-5,5
München	0,4/-0,4	1,4/-1,4	3,9/-4,0
Stuttgart	0,6/-0,6	1,8/-1,8	4,1/-4,2
Nördliches Ruhrgebiet	1,2/-1,2	3,4/-3,4	6,6/-6,6
Leipzig	0,9/-0,9	3,0/-3,0	7,4/-7,2
Bremen	0,9/-0,9	2,6/-2,6	6,6/-6,4
Westfalen	0,9/-0,9	2,6/-2,6	5,7/-5,8
Freiburg	0,7/-0,6	2,2/-2,2	5,1/-5,1
Sonstige strategische Standorte	0,8/-0,8	2,5/-2,5	5,3/-5,3
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>0,7/-0,8</b>	<b>2,3/-2,3</b>	<b>5,7/-5,7</b>
Non-Strategic Standorte	0,8/-0,8	2,4/-2,4	4,7/-4,8
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>0,8/-0,8</b>	<b>2,3/-2,3</b>	<b>5,7/-5,7</b>
Vonovia Schweden*	0,7/-0,7	1,6/-1,7	4,7/-5,1
Vonovia Österreich*	n.a.	0,4/-0,4	0,4/-0,5

\* Die Bewertungsverfahren für die Bestände in Österreich und Schweden nutzen und liefern nur teilweise vergleichbare Bewertungsparameter.

### Vertragliche Verpflichtungen

Im Zusammenhang mit wichtigen Akquisitionen ging Vonovia vertragliche Verpflichtungen ein oder hat solche indirekt durch erworbene Gesellschaften übernommen, u. a. in Form von Sozialchartas. Durch diese wird ihre Fähigkeit eingeschränkt, Teile ihres Portfolios frei zu veräußern, Mieten für bestimmte Einheiten zu erhöhen bzw. bestehende Mietverträge zu kündigen. Im Falle eines Verstoßes kann dies teilweise zu erheblichen Vertragsstrafen führen.

In vielen Fällen sind bei Übertragung von Portfolios als Ganzes oder in Teilen bis hin zur Veräußerung einzelner Wohneinheiten die vorgenannten Pflichten von Erwerbern mit der Verpflichtung zur Weitergabe an etwaige weitere Erwerber zu übernehmen. Die Verpflichtungen verlieren nach einer bestimmten Zeit oft vollständig oder teilweise ihre Gültigkeit.

Alle vertraglichen Verpflichtungen mit einem wesentlichen Einfluss auf den Marktwert wurden in der Bewertung entsprechend berücksichtigt.

Aus Finanzierungsverträgen können für Vonovia grundsätzlich Restriktionen hinsichtlich verpflichtender Investitionen für Instandhaltungs- oder Verbesserungsmaßnahmen sowie der Mittelverwendung von Liquiditätsüberschüssen aus der Veräußerung von Immobilien, insbesondere in Form von verpflichtenden Mindesttilgungen, bestehen.

Obwohl die langfristigen Finanzverbindlichkeiten bestimmten Covenants unterliegen, bestehen für Vonovia keine Beschränkungen hinsichtlich der Verwertbarkeit ihrer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Zahlungsmittelüberschüsse aus der Immobilienbewirtschaftung unterliegen in gewissem Rahmen Verfügungsregelungen.

Wertänderung in % bei geänderten Parametern

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

## 29 Finanzielle Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2022		31.12.2023	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
davon fällig zwischen 2 und 3 Jahren	165,5	49,4	906,2	4,5
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	109,7	672,1	149,5	664,8
Sonstige kurzfristige finanzielle Forderungen aus dem Finanzverkehr	-	-	-	318,1
Übrige Beteiligungen	396,1	-	317,3	-
Sonstige Ausleihungen	11,5	44,1	21,6	18,1
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	33,1	-	38,0	-
Forderungen aus Finanzierungsleasing	21,1	2,6	13,4	2,3
Nicht konsolidierte verbundene Unternehmen	2,5	-	4,4	-
Wertpapiere	5,5	-	5,9	-
	<b>745,0</b>	<b>768,2</b>	<b>1.456,3</b>	<b>1.007,8</b>

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Der Anstieg der finanziellen Vermögenswerte resultiert im Wesentlichen aus dem erstmaligen Ansatz von zwei neuen Derivaten in Form von langfristigen Optionen zum Rückkauf von Geschäftsanteilen. Die erste Call-Option entstand in Höhe von 374,0 Mio. € im Zusammenhang mit dem Verkauf von Geschäftsanteilen am sogenannten Südewo-Portfolio im 1. Halbjahr 2023 und wurde zum Berichtszeitpunkt erfolgswirksam auf 464,0 Mio. € fortgeschrieben. Zum Jahresende kam die zweite Call-Option hinzu, die im Kontext mit dem Verkauf von Geschäftsanteilen am sogenannten Norddeutschland-Portfolio steht und mit 374,0 Mio. € erstbewertet wurde.

Im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse wurde für die Call-Optionen – als wesentliche Einflussgröße – der WACC um +0,5 %/-0,5 % verändert, was eine erfolgswirksame Eigenkapitalveränderung von -97,0 Mio. €/+114,0 Mio. € zur Folge hätte. Des Weiteren werden unter den langfristigen Derivaten positive Marktwerte aus Zinsderivaten in Höhe von 68,2 Mio. € (31.12.2022: 165,5 Mio. €) ausgewiesen.

Die Ausleihungen an assoziierte Unternehmen betreffen ausschließlich Darlehensforderungen, die nach Berücksichtigung des Expected Credit Loss gegenüber der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe ausgewiesen wurden. Die Darlehen wurden zu marktüblichen Konditionen gewährt. Die Veränderung resultiert aus Rückführungen von Ausleihungen sowie gegenläufigen Neuaufnahmen mit einer Laufzeit von über zwölf Monaten.

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

Die übrigen Beteiligungen beinhalten in Höhe von 165,9 Mio. € (31.12.2022: 188,2 Mio. €) Anteile an der Vesteda Residential Fund FGR, Amsterdam, und in Höhe von 78,7 Mio. € (31.12.2022: 32,1 Mio. €) Anteile an der Gropyus AG, Wien. Die Beteiligung an der OPPCI JUNO, Paris, wurde im 1. Quartal 2023 verkauft.

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

Die Forderungen aus Finanzierungsleasing resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung von bestimmten Breitbandkabelnetzen. Zum Bilanzstichtag ergaben sich Forderungen in Höhe von 15,7 Mio. € (31.12.2022: 23,7 Mio. €) und ein Zinsertrag von 0,7 Mio. € (31.12.2022: 1,1 Mio. €). Die Fälligkeitsstruktur der Forderungen stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023
Nominaler Wert der ausstehenden Leasingzahlungen	28,2	17,2
davon fällig innerhalb eines Jahres	3,5	2,6
davon fällig zwischen 1 und 2 Jahren	3,6	2,2
davon fällig zwischen 2 und 3 Jahren	3,0	2,2
davon fällig zwischen 3 und 4 Jahren	3,0	2,1
davon fällig zwischen 4 und 5 Jahren	3,0	2,1
davon fällig nach mehr als 5 Jahren	12,1	6,0
Zuzüglich nicht garantierter Restwerte	0,2	0,2
Abzüglich noch nicht realisierter Finanzerträge	-4,7	-1,7
<b>Barwert der ausstehenden Leasingzahlungen</b>	<b>23,7</b>	<b>15,7</b>

### 30 Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

Vonovia ist am Stichtag an 17 Gemeinschafts- und elf assoziierten Unternehmen beteiligt (31. Dezember 2022: 26 Gemeinschafts- und acht assoziierte Unternehmen).

Aufgrund der Kapitalerhöhung der Adler Group vom 29. April 2023 ist der Anteil von Vonovia an der Adler Group auf 15,88 % gesunken. In der Folge verfügt Vonovia nicht mehr über einen maßgeblichen Einfluss und die Beteiligung wurde als sonstige Beteiligung klassifiziert.

Vonovia hält darüber hinaus 40 % an der nicht börsennotierten QUARTERBACK Immobilien AG mit Geschäftssitz in Leipzig, die per 31. Dezember 2023 als assoziiertes Unternehmen klassifiziert wurde. Die QUARTERBACK Immobilien AG ist ein deutschlandweit agierender Projektentwickler mit Schwerpunkt im mitteldeutschen Raum. Durch die Beteiligung wird das Developmentgeschäft von Vonovia gestärkt.

Weiterhin ist Vonovia an elf (31. Dezember 2022: elf) nicht börsennotierten Finanzbeteiligungen der QUARTERBACK Immobilien AG mit Beteiligungsquoten zwischen jeweils 44 % bis 50 % (QUARTERBACK-Objektgesellschaften) beteiligt, die als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert wurden.

Die Fortschreibung der 40 %-igen Beteiligung an der nicht börsennotierten QUARTERBACK Immobilien AG sowie der elf nicht börsennotierten Finanzbeteiligungen der QUARTERBACK Immobilien AG wurde auf Basis der bis zum Aufstellungszeitpunkt verfügbaren Finanzinformation zum 31. Dezember 2023 vorgenommen.

in Mio. €	31.12.2022 QUARTERBACK IMMOBILIEN AG	31.12.2023 QUARTERBACK IMMOBILIEN AG	31.12.2022 QUARTERBACK- OBJEKTGESSELLSCHAFTEN	31.12.2023 QUARTERBACK- OBJEKTGESSELLSCHAFTEN
Langfristige Vermögenswerte	764,0	752,3	229,5	235,0
Kurzfristige Vermögenswerte				
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel- äquivalente	104,9	90,1	21,1	16,1
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.510,3	1.494,5	589,3	480,3
Summe kurzfristige Vermögenswerte	1.615,2	1.584,6	610,4	496,4
Langfristige Schulden	841,6	595,7	86,6	139,1
Kurzfristige Schulden	1.186,2	1.537,1	510,3	409,0
Nicht beherrschende Anteile	42,5	39,5	12,0	10,9
<b>Nettovermögen (100 %)</b>	<b>308,9</b>	<b>164,6</b>	<b>231,0</b>	<b>172,3</b>
Anteil des Konzerns in %	40 %	40 %	44 % bis 50 %	44 % bis 50 %
Anteil des Konzerns am Reinvermögen	123,6	65,8	106,6	79,9
Konzernanpassungen	-49,5	-51,3	-5,4	7,7
<b>Buchwert der Unternehmensanteile</b>	<b>74,1</b>	<b>14,5</b>	<b>101,2</b>	<b>87,6</b>
Umsatzerlöse	311,1	427,5	59,0	101,6
Bestandsveränderungen	302,2	94,5	17,7	6,9
Zinserträge	20,6	6,0	8,4	7,8
Abschreibungen und Wertminderungen	-4,3	-6,1	-0,2	-0,2
Zinsaufwendungen	-78,2	-101,6	-23,2	-28,6
Ertragsteuern	-18,1	37,9	-0,6	6,6
<b>Gewinn aus den fortgeführten Geschäftsbereichen (100 %) und Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr</b>	<b>7,8</b>	<b>-147,4</b>	<b>-3,1</b>	<b>-58,6</b>

Aus der at-equity-Fortschreibung der Beteiligungen an der QUARTERBACK-Gruppe ergibt sich per 31. Dezember 2023 ein negatives Ergebnis in Höhe von 73,2 Mio. € (2022: 8,5 Mio. €).

Zum 31. Dezember 2023 erfolgte ein anlassunabhängiger Werthaltigkeitstest der Beteiligung an der QUARTERBACK Immobilien AG. Es ergaben sich keine weiteren Wertminderungen.

Zusätzlich zu diesen Beteiligungen hält Vonovia Anteile an 16 (31. Dezember 2022: 21) weiteren Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden und derzeit von untergeordneter Bedeutung sind; notierte Marktpreise liegen nicht vor.

Der weitere Rückgang der Anzahl der at Equity bilanzierten Gesellschaften resultiert zum einen aus der Veräußerung der Anteile an der B & O Service Berlin GmbH zum 30. Juni 2023, der Veräußerung der Anteile an der DWA Beteiligungsgesellschaft mbH und der KIWI.KI GmbH zum 9. November 2023 und der Veräußerung der Anteile an der Funk Schadensmanagement GmbH zum 6. Dezember 2023. Zum anderen hat Vonovia die restlichen Anteile an der Deutsche KIWI.KI GmbH erworben. Nach der Anteilserhöhung an der Deutsche KIWI.KI GmbH auf 100 % im 1. Halbjahr 2023 wurde die Gesellschaft mit der Deutsche Wohnen Technology GmbH verschmolzen.



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

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023
Buchwert der Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	64,8	55,8
Anteil des Konzerns am Ergebnis der nicht wesentlichen at-equity einbezogenen Gesellschaften	10 % bis 50 %	10 % bis 50 %
<b>Anteiliges Gesamtergebnis</b>	<b>-6,6</b>	<b>-2,5</b>

Für diese Unternehmen erfolgte, sofern entsprechende Finanzinformationen vorlagen, eine Fortschreibung der Anteile.

Es bestehen in Bezug auf die weiteren 17 Unternehmen keine maßgeblichen finanziellen Verpflichtungen oder Garantien/Bürgschaften von Vonovia gegenüber den Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen.

### 31 Sonstige Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2022 (angepasst)		31.12.2023	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Geleistete Anzahlungen für Immobilienprojekte	363,0	104,5	203,5	318,6
Ausgleichsanspruch für übertragene Pensionsverpflichtungen	2,6	-	2,5	-
Forderungen an Versicherungen	1,6	29,3	1,5	63,2
Vertragsvermögenswerte Development	-	169,2	-	70,1
Vertragsvermögenswerte Betriebskostenabrechnungen	-	114,3	-	46,2
Übrige sonstige Vermögenswerte	13,0	203,7	14,2	162,2
	<b>380,2</b>	<b>621,0</b>	<b>221,7</b>	<b>660,3</b>

Die geleisteten Anzahlungen für Immobilienprojekte beinhalten laufende Projektentwicklungen durch Dritte (sogenannte Forward Deals), bei denen die Kaufpreiszahlung in Raten während der Projektentwicklungsphase erfolgt.

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

In den Forderungen an Versicherungen sind die Überhänge des Planvermögens über die entsprechenden Pensionsverpflichtungen in Höhe von 1,5 Mio. € (31.12.2022: 1,6 Mio. €) erfasst.

Die Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten umfassen den Überhang aus den innerjährigen Betriebskostenzahlungen und den Anzahlungen von Mietern vor entsprechender Abrechnung. Der Wert im Geschäftsjahr 2022 spiegelt die gestiegenen Preise für Energie und sonstige Betriebskosten wieder.

In den übrigen sonstigen Vermögenswerten wird der Anspruch auf die Kaufpreisnachzahlung aus dem laufenden Spruchverfahren im Zusammenhang mit dem 2014 abge-

schlossenen Beherrschungsvertrag zwischen der Deutsche Wohnen SE und der GSW Immobilien AG in Höhe von 67,8 Mio. € (2022: 66,0 Mio. €) abgebildet.

### 32 Laufende Ertragsteueransprüche

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

Der Rückgang der bilanzierten Ertragsteueransprüche im Geschäftsjahr 2023 resultiert aus dem Ausgleich von Erstattungsansprüchen durch die Finanzbehörden in zum Teil nicht unerheblicher Höhe sowie aus angepassten Steuervorauszahlungen.

### 33 Vorräte

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Vorräte beinhalten im Wesentlichen Reparaturmaterialien der internen Handwerkerorganisation.

### 34 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

in Mio. €	wertberichtigt		nicht wertberichtigt						Buchwert entspricht dem maximalen Ausfallrisiko*
	Bruttowert	Wertberichtigung	zum Stichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig						
			zum Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig	weniger als 30 Tage	zwischen 30 und 90 Tagen	zwischen 91 und 180 Tagen	zwischen 181 und 360 Tagen	mehr als 360 Tage	
Forderungen aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien	1,2	-1,2	309,0	15,0	1,1	1,2	-	1,0	327,3
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	-	-	117,6	0,1	0,5	0,6	1,3	1,4	121,5
Forderungen aus Vermietung	151,5	-52,5	-	-	-	-	-	-	99,0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	25,3	-5,8	21,2	3,1	0,5	0,5	0,6	-	45,4
<b>Stand 31. Dezember 2023</b>	<b>178,0</b>	<b>-59,5</b>	<b>447,8</b>	<b>18,2</b>	<b>2,1</b>	<b>2,3</b>	<b>1,9</b>	<b>2,4</b>	<b>593,2</b>
Forderungen aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien	1,4	-1,3	33,1	10,2	2,5	0,8	0,5	-	47,2
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	-	-	18,2	0,1	4,8	3,8	0,3	0,3	27,5
Forderungen aus Vermietung	102,1	-57,2	-	-	-	-	-	-	44,9
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9,5	-2,8	31,6	2,2	0,1	0,1	0,7	-	41,4
<b>Stand 31. Dezember 2022 (angepasst)</b>	<b>113,0</b>	<b>-61,3</b>	<b>82,9</b>	<b>12,5</b>	<b>7,4</b>	<b>4,7</b>	<b>1,5</b>	<b>0,3</b>	<b>161,0</b>

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

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Der Ansatz des IFRS 9 umfasst die folgenden Bewertungsebenen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Berechnungsmethodik Forderungen gegen ehemalige Mieter

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

Der Verlust bei Ausfall setzt sich wie folgt zusammen:

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

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

### Forderungen gegen Bestandsmieter

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

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

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

in Mio. €

<b>Stand der Wertberichtigung am 1. Januar 2023</b>	<b>61,3</b>
Zuführung	17,0
Inanspruchnahme	-17,3
Auflösung	-1,5
<b>Stand der Wertberichtigung am 31. Dezember 2023</b>	<b>59,5</b>
<hr/>	
<b>Stand der Wertberichtigung am 1. Januar 2022</b>	<b>60,2</b>
Zuführung	28,1
Inanspruchnahme	-24,7
Auflösung	-2,3
<b>Stand der Wertberichtigung am 31. Dezember 2022</b>	<b>61,3</b>

Innerhalb der Wertberichtigung auf Forderungen aus Vermietung ist die Risikovorsorge grundsätzlich wie folgt berücksichtigt: Für Bestandsmieter wurde in Abhängigkeit von der Laufzeit eine Risikovorsorge in Höhe von 18 % bis 40 % der Forderungen mit einem Gesamtbetrag von 10,7 Mio. € (31.12.2022: 7,5 Mio. €) gebildet, bei Vorliegen von Zahlungsschwierigkeiten in Höhe von 40 % bis 95 % mit einem Gesamtbetrag von 9,7 Mio. € (31.12.2022: 18,2 Mio. €). Für ehemalige Mieter beträgt die Risikovorsorge 95 % der Forderungen mit einem Gesamtbetrag von 32,1 Mio. € (31.12.2022: 31,5 Mio. €).

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

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

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

in Mio. €	2022 (angepasst)	2023
Aufwendungen für die Ausbuchung von Forderungen	8,9	8,2
Erträge aus dem Eingang ausgebuchter Forderungen	6,0	6,5

### 35 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Schecks und Guthaben bei Kreditinstituten von insgesamt 1.374,4 Mio. € (31.12.2022: 1.101,8 Mio. €) sowie im Vorjahr kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens von 200,6 Mio. €.

In Höhe von 415,8 Mio. € (31.12.2022: 104,1 Mio. €) unterliegen die Bankguthaben Verfügungsbeschränkungen.

### 36 Immobilienvorräte

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die ausgewiesenen Immobilienvorräte in Höhe von 1.957,7 Mio. € (31.12.2022: 2.156,3 Mio. €) betreffen Entwicklungsprojekte. Dabei handelt es sich um Projekte zum Bau von zur Veräußerung vorgesehenen Wohneinheiten, die aktuell im Bau befindlich sind oder bereits fertiggestellt sind, jedoch noch nicht verkauft sind.

### 37 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden sowie aufgegebene Geschäftsbereiche

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Als **zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte** werden solche langfristigen Vermögenswerte ausgewiesen, die in ihrem gegenwärtigen Zustand zu üblichen Bedingungen veräußert werden können und für die eine solche Veräußerung höchstwahrscheinlich ist. Eine Veräußerung ist höchstwahrscheinlich, wenn der Plan für den Verkauf beschlossen wurde, die Suche nach einem Käufer und die Durchführung des Plans aktiv begonnen wurde, der Vermögenswert zu einem angemessenen Preis aktiv angeboten wird und die Veräußerung erwartungsgemäß innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Klassifizierung erfolgt.

Die Position umfasst nicht nur einzelne langfristige Vermögenswerte, die veräußert werden sollen, sondern auch Gruppen von Vermögenswerten (Veräußerungsgruppen). Aufgegebene Geschäftsbereiche (Discontinued Operations) werden separat davon in einer eigenen Position ausgewiesen. Bei Veräußerungsgruppen und aufgegebenen Geschäftsbereichen werden zudem sämtliche Schulden, die zusammen mit den entsprechenden Vermögenswerten in einer Transaktion veräußert werden, in die Bilanzpositionen „Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten“ bzw. „Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche“ umgegliedert.

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

Ein **aufgegebener Geschäftsbereich** (Discontinued Operation) liegt vor, wenn ein gesonderter wesentlicher Geschäftszweig oder geografischer Geschäftsbereich als zur Veräußerung gehalten eingestuft wird oder wenn eine Geschäftsaktivität Teil eines einzelnen abgestimmten Plans einer solchen Veräußerung ist. Ein Geschäftszweig muss für Zwecke der Rechnungslegung klar von den übrigen Aktivitäten abgrenzbar sein, um als aufgegebener Geschäftsbereich eingeordnet werden zu können. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis separat von den fortgeführten Geschäftsbereichen dargestellt. Das Vergleichsjahr wird dabei so angepasst, als wäre der aufgegebene Geschäftsbereich von Beginn des Vergleichsjahres an so klassifiziert worden.

#### Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte beinhalten in Höhe von 313,1 Mio. € ausschließlich Immobilien, für die zum Bilanzstichtag im Rahmen des gewöhnlichen Vertriebsgeschehens bereits notarielle Kaufverträge geschlossen wurden. Zum 31. Dezember 2022 lag der Wert bei 70,8 Mio. €.

### Aufgegebene Geschäftsbereiche

Im Zuge der strategischen Überprüfung hat das Management entschieden, den Geschäftsbereich Pflege zu verkaufen. Der Verkaufsprozess hat begonnen und es wird mit einem Abschluss vor Dezember 2024 gerechnet. Dementsprechend wird der überwiegende Teil des Segments Pflege als aufgebener Geschäftsbereich (Discontinued Operations) dargestellt.

### Wertminderungsaufwand bezüglich der Veräußerungsgruppe

Das Management geht derzeit von einer Veräußerung der Gruppe zu Buchwerten aus.

In der Folge hat die Bewertung der Veräußerungsgruppe zum niedrigeren Wert aus ihrem Buchwert und ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten zu keinen Bewertungseffekten geführt.

Am 31. Dezember 2023 umfasste die Veräußerungsgruppe die nachstehenden Vermögenswerte und Schulden.

in Mio. €	31.12.2023
Immaterielle Vermögenswerte	22,6
Sachanlagen	28,9
Investment Properties	619,4
Sonstige Vermögenswerte	40,3
<b>Langfristige Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>711,2</b>
Vorräte	0,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9,0
Sonstige Vermögenswerte	2,0
Laufende Ertragsteueransprüche	2,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	44,4
<b>Kurzfristige Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>58,9</b>
<b>Summe Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>770,1</b>

in Mio. €	31.12.2023
Rückstellungen	30,7
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	35,6
Verbindlichkeiten aus Leasing	3,6
Latente Steuerschulden	23,2
<b>Langfristige Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>93,1</b>
Rückstellungen	1,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11,2
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	0,8
Verbindlichkeiten aus Leasing	1,0
Laufende Ertragsteuern	11,4
Sonstige Verbindlichkeiten	23,5
<b>Kurzfristige Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>48,9</b>
<b>Summe Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>142,0</b>

Der Ergebnisbeitrag aus aufgegebenen Geschäftsbereichen setzt sich wie nachstehend dargestellt zusammen.

in Mio. €	2022	2023
Umsatzerlöse aus der Vermietung	0,5	0,6
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	256,8	266,7
<b>Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>257,3</b>	<b>267,3</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-92,2	-193,3
Aktivierete Eigenleistungen	0,2	-
Materialaufwand	-55,7	-55,4
Personalaufwand	-150,1	-164,3
Abschreibungen und Wertminderungen	-98,9	-53,9
Sonstige betriebliche Erträge	28,7	27,3
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten	0,3	0,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17,0	-20,7
Zinsaufwendungen	-0,7	-1,2
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-128,1</b>	<b>-193,8</b>
Ertragsteuern	33,5	45,7
<b>Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>-94,6</b>	<b>-148,1</b>

Zum 31. Dezember 2023 waren 3.825 Mitarbeiter (31. Dezember 2022: 3.798) in dem Geschäftsfeld der aufgegebenen Geschäftsbereiche beschäftigt. Davon entfielen zum 31. Dezember 2023 2.949 Mitarbeiter (31. Dezember 2022: 2.934) auf Frauen und 876 Mitarbeiter (31. Dezember 2022: 864) auf Männer. Der Jahresdurchschnitt betrug 3.869 Mitarbeiter (2022: 3.801). Darüber hinaus waren zum 31. Dezember 2023 385 Auszubildende (31. Dezember 2022: 305) in dem Geschäftsfeld der aufgegebenen Geschäftsbereiche beschäftigt.

#### **Kumulative Erträge oder Aufwendungen, die im sonstigen Ergebnis enthalten sind**

Es sind unter Berücksichtigung latenter Steuereffekte -12,8 Mio. € kumulatives Ergebnis aus der Bewertung von versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten, die in Verbindung mit der Veräußerungsgruppe stehen, im sonstigen Ergebnis enthalten. Die Gewinne und Verluste sind in Höhe von 1,1 Mio. € dem Anteilseigner von Vonovia und in Höhe von 0,2 Mio. € dem nicht beherrschenden Anteilseigner zuzurechnen.

#### **Ergebnis je Aktie**

Das Ergebnis je Aktie des Periodenergebnisses der aufgegebenen Geschäftsbereiche für das Geschäftsjahr 2023 beläuft sich auf -0,16 € (2022: -0,10 €). Aufgrund der geringen Höhe der kumulativen Erträge und Aufwendungen die im sonstigen Ergebnis enthalten sind, entspricht dies auch dem Ergebnis je Aktie des Gesamtergebnisses.

#### **Cashflows aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich**

##### **Eckdaten der Kapitalflussrechnung**

in Mio. €	2022	2023
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	62,3	57,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-41,3	-43,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-10,7	-11,1
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der aufgegebenen Geschäftsbereiche	10,3	2,8
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang</b>	<b>31,3</b>	<b>41,6</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>41,6</b>	<b>44,4</b>

## Abschnitt (E): Kapitalstruktur

### 38 Eigenkapital

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

#### Entwicklung des Gezeichneten Kapitals

in €

Stand zum 1. Januar 2023	795.849.997,00
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 13. Juni 2023 (Aktiendividende)	18.795.001,00
<b>Stand zum 31. Dezember 2023</b>	<b>814.644.998,00</b>

#### Entwicklung der Kapitalrücklage

in €

Stand zum 1. Januar 2023	5.151.544.376,12
Agio aus Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 13. Juni 2023 (Aktiendividende)	284.744.265,15
Transaktionskosten aus der Ausgabe neuer Aktien (nach latenten Steuern)	-572.376,86
Entnahme aus der Kapitalrücklage	-2.754.094.202,92
Sonstige ergebnisneutrale Veränderungen	-383.429,66
<b>Stand zum 31. Dezember 2023</b>	<b>2.681.238.631,83</b>

#### Dividende

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 17. Mai 2023 wurde für das Geschäftsjahr 2022 eine Dividende in Höhe von 0,85 € pro Aktie beschlossen, in Summe 676.472.497,45 €.

Wie in den Vorjahren wurde den Aktionären angeboten, zwischen der Auszahlung der Dividende in bar oder in Form der Gewährung von neuen Aktien zu wählen. Während der Bezugsfrist haben sich Aktionäre mit insgesamt 44,87 % der dividendenberechtigten Aktien für die Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 18.795.001 neue Aktien aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft nach § 5,1 der Satzung der Gesellschaft („Genehmigtes Kapital 2022“) zum Bezugspreis von 16,15 € mit einem Gesamtbetrag von 303.539.266,15 € ausgegeben. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 372.933.231,30 €.

#### Genehmigtes Kapital

Das genehmigte Kapital 2022 reduzierte sich durch die Ausnutzung im Rahmen der Kapitalerhöhung des Jahres 2023 um 18.795.001,00 € von 233.000.000,00 € auf 214.204.999,00 € zum 31. Dezember 2023. Das Bezugsrecht der Aktionäre für das genehmigte Kapital 2022 kann ausgeschlossen werden.

#### Gewinnrücklagen

Zum 31. Dezember 2023 werden Gewinnrücklagen in Höhe von 19.751,0 Mio. € (31.12.2022: 25.605,1 Mio. €) ausgewiesen. Diese beinhalten mit -3,4 Mio. € (31.12.2022: 22,7 Mio. €) versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, die nicht reklassifizierungsfähig sind und somit in nachfolgenden Berichtsperioden nicht mehr erfolgswirksam berücksichtigt werden dürfen.

#### Sonstige Rücklagen

Die Änderungen der Periode am sonstigen Ergebnis in Höhe von -120,3 Mio. € (2022: -359,8 Mio. €) resultieren im Wesentlichen aus der Entwicklung der Cashflow Hedges in Höhe von -93,0 Mio. (2022: 54,0 Mio. €).

#### Nicht beherrschende Anteile

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

Am 31. Mai 2023 hat Vonovia Anteile von 34,5 % direkt bzw. durchgerechnet ca. 27,6 % an einem ausgewählten Portfolio für 986,8 Mio. € an Apollo Capital Management L.P. veräußert (sogenannte Südewo-Transaktion). Dies führte zu einem Zugang an nicht beherrschenden Anteilen in Höhe von 760,4 Mio. €. Der entsprechende Differenzbetrag erhöhte die Gewinnrücklagen um 226,4 Mio. €.

Innerhalb der Transaktion wurde eine Call-Option für den Rückkauf der Anteile vereinbart, welche durch Vonovia ausübbar ist. Die Erstbewertung zum Transaktionszeitpunkt führte zu einem Markwert von 374,0 Mio. €. Da diese Option innerhalb der Transaktion vereinbart wurde, erfolgte eben-



falls eine erfolgsneutrale Berücksichtigung beim Erstansatz in den Gewinnrücklagen.

In den Gewinnrücklagen wurden im Rahmen der Südewo-Transaktion 30,1 Mio. € direkt zurechenbare Transaktionskosten neutral erfasst.

Am 31. Dezember 2023 hat Vonovia Anteile von 30,12 % direkt bzw. durchgerechnet ca. 25,0 % an einem ausgewählten Portfolio für 1.000,0 Mio. € an Apollo Capital Management L.P. veräußert (sogenannte Norddeutschland-Transaktion). Dies führte zu einem Zugang an nicht beherrschenden Anteilen in Höhe von 821,5 Mio. €. Der entsprechende Differenzbetrag erhöhte die Gewinnrücklagen um 178,5 Mio. €.

Innerhalb der Transaktion wurde eine Call-Option für den Rückkauf der Anteile vereinbart, welche durch Vonovia ausübbar ist. Die Erstbewertung zum Transaktionszeitpunkt führte zu einem Markwert von 374,0 Mio. €. Da diese Option innerhalb der Transaktion vereinbart wurde, erfolgte ebenfalls eine erfolgsneutrale Berücksichtigung beim Erstansatz in den Gewinnrücklagen.

In den Gewinnrücklagen wurden im Rahmen der Norddeutschland-Transaktion 45,4 Mio. € direkt zurechenbare Transaktionskosten neutral erfasst.

Die nicht beherrschenden Anteile stiegen im Geschäftsjahr 2023 um 1.154,7 Mio. € von 3.107,3 Mio. € zum 1. Januar 2023 auf 4.262,0 Mio. € zum 31. Dezember 2023. Dieser Anstieg beruht im Wesentlichen auf den Anteilsverkäufen an Apollo Capital Management L.P. sowie gegenläufig auf das auf nicht beherrschende Anteile entfallende Periodenergebnis.

Für die Deutsche Wohnen Gruppe mit Sitz in Berlin als wesentliches Tochterunternehmen mit nicht beherrschenden Anteilen ergeben sich folgende zusammengefasste

Teilkonzernfinanzinformationen, die auf Basis der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Vonovia erstellt wurden.

in Mio. €	31.12.2022 Deutsche Wohnen- Gruppe (angepasst)	31.12.2023 Deutsche Wohnen- Gruppe
Umsatz	1.307,3	1.410,0
Jahresergebnis	-424,8	-2.526,8
davon nicht beherrschende Anteilseigner	-59,2	-361,7
Sonstiges Ergebnis	21,5	-5,8
davon nicht beherrschende Anteilseigner	2,3	-0,8
Langfristige Vermögenswerte	28.151,7	23.749,7
Kurzfristige Vermögenswerte	2.394,7	3.082,5
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	184,3	157,1
Langfristige Schulden	14.584,5	12.987,6
Kurzfristige Schulden	44,2	419,2
<b>Nettovermögen</b>	<b>15.917,7</b>	<b>13.425,4</b>
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	364,9	384,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	5,2	291,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-862,5	658,9
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der aufgenommenen Geschäftsbereiche	-	44,4
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-492,4	17,2
Dividende	0,04	0,04

### 39 Rückstellungen

in Mio. €	31.12.2022 (angepasst)		31.12.2023	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	512,5	-	512,4	-
Sonstige Steuerrückstellungen (ohne latente Steuern)	-	49,6	-	32,9
<b>Übrige Rückstellungen</b>				
Umweltschutzmaßnahmen	25,0	-	14,4	-
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	24,2	14,7	45,4	17,0
Sonstige übrige Rückstellungen	94,0	173,7	34,7	153,0
<b>Summe übrige Rückstellungen</b>	<b>143,2</b>	<b>188,4</b>	<b>94,5</b>	<b>170,0</b>
<b>Summe Rückstellungen</b>	<b>655,7</b>	<b>238,0</b>	<b>606,9</b>	<b>202,9</b>

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Bewertung der **Pensionsrückstellungen** werden die Verpflichtungen aus der betrieblichen Altersversorgung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) entsprechend IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ ermittelt. Danach werden nicht nur die am Stichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften, sondern auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt. Zu jedem Bilanzstichtag wird eine versicherungsmathematische Bewertung durchgeführt.

Der bilanzierte Betrag stellt den Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung (Defined Benefit Obligation, DBO) nach Verrechnung mit dem beizulegenden Zeitwert des Planvermögens dar.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden vollständig in der Periode ihrer Entstehung bilanziert und als Komponente des sonstigen Ergebnisses außerhalb der Gewinn- und Verlustrechnung in den Gewinnrücklagen erfasst. Auch in Folgeperioden werden die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste nicht mehr erfolgswirksam.

Der Dienstzeitaufwand wird im Personalaufwand ausgewiesen. Als Dienstzeitaufwand wird der Anstieg des Barwerts einer leistungsorientierten Verpflichtung bezeichnet, der auf die von Arbeitnehmern in der Berichtsperiode erbrachte Arbeitsleistung entfällt.

Der Zinsaufwand wird im Finanzergebnis erfasst. Als Zinsaufwand wird der Anstieg des Barwerts einer leistungsorientierten Verpflichtung bezeichnet, der grundsätzlich entsteht, weil der Zeitpunkt der Leistungserfüllung eine Periode näher gerückt ist.

Für die Versorgungszusagen einzelner Personen wurden Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen, die als Planvermögen zu klassifizieren sind. Übersteigt der Wert der Rückdeckungsversicherungen den entsprechenden Verpflichtungsumfang, wird in Höhe des überschüssigen Betrags ein Vermögenswert unter den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Verpflichtungen aus leistungsorientierten gemeinschaftlichen Plänen mehrerer Arbeitgeber (Multi-Employer-Pläne) bei der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) werden entsprechend IAS 19.34 wie Verpflichtungen aus beitragsorientierten Plänen bilanziert. Für eine Berücksichtigung als leistungsorientierter Plan in der Rechnungslegung sind die erforderlichen Daten und Informationen nicht verfügbar (insbesondere Angaben über die individuellen Anwartschaften und das dem Mitgliedsunternehmen zugeordnete Planvermögen), sodass der Plan in Anwendung von IAS 19.34 als beitragsorientierter Plan behandelt wird.

Vonovia hat verschiedenen Mitarbeitern individuelle Versorgungszusagen gewährt, für deren Höhe grundsätzlich die geleisteten Dienstjahre maßgeblich sind.

Aus beitragsorientierten Altersversorgungssystemen zahlt Vonovia aufgrund gesetzlicher Bestimmungen Beiträge an staatliche Rentenversicherungsträger. Die laufenden Beitragszahlungen werden in Höhe von 52,1 Mio. € (2022: 51,3 Mio. €) als soziale Abgaben im Personalaufwand ausgewiesen.

Die Finanzierung leistungs- und beitragsorientierter Versorgungszusagen, bei denen Vonovia einen bestimmten Versorgungsumfang garantiert, erfolgt durch die Bildung von Pensionsrückstellungen. Für die Versorgungszusagen einzelner Personen wurden Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen.

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

Die Pensionszusagen umfassen 6.524 (31.12.2022: 7.657) Anwartschaften. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der erstmaligen Berücksichtigung der Beteiligten an dem im Jahr 2021 neu vereinbarten Entgeltumwandlungsmodell in der Pensionsbewertung.

Das neue Entgeltumwandlungsmodell „BAV 2021“ gilt einheitlich für alle definierten Mitarbeitergruppen des Vonovia Konzerns in Deutschland (aktuell teilnehmende Personen: 1.482). Hierbei werden zusätzlich zur Entgeltumwandlung die Arbeitgeberzuschüsse (sogenannte Matchingbeiträge) in die neue BAV eingebracht. Der jeweilige Matchingbeitrag entspricht der Höhe des jeweiligen Entgeltumwandlungsbeitrags und ist höchstbegrenzt auf 1 % des jeweiligen monatlichen Bruttogrundgehalts des Mitarbeitenden.

Aktive Führungskräfte in den Gesellschaften von Vonovia haben die Möglichkeit der Teilnahme am Modell „Versorgungsbezüge anstelle von Barbezügen“ (anspruchsberechtigte Personen: 1.790 inklusive Inaktive). Es werden hierbei Alters-, Invaliditäts- und Hinterbliebenenleistungen in Form einer lebenslangen Rente gegen Entgeltumwandlung angeboten. Die Altersleistungen können auch kapitalisiert als Einmalbetrag in Anspruch genommen werden.

Überblick über die wichtigsten Basisdaten bestehender  
Versorgungspläne (sämtlich bereits geschlossen):

	VO 1/VO 2 Veba Immobilien	VO 60/VO 91 Eisenbahnges.	Bochumer Verband
<b>Art der Leistungen</b>	<b>Alters,- Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung</b>	<b>Alters,- Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung</b>	<b>Alters,- Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung</b>
Ruhegeldfähige Bezüge	Endgehalt	Endgehalt	Entfällt
Max. Versorgungsgrad	Ja	Ja	abhängig von individueller Eingruppierung
Gesamtversorgungsmodell	Ja	Nein	Nein
Nettoleistungsgrenze inkl. gesetzl. Rente	Keine	Ja	Keine
Bruttoleistungsgrenze	Ja	Keine	Keine
Anpassung der Renten	§ 16 Abs. 1, 2 BetrAVG	§ 16 Abs. 1, 2 BetrAVG	Anp. alle 3 Jahre durch Bochumer Verband (Vorstandsbeschluss)
Zurechnungszeiten	55. Lebensjahr	55. Lebensjahr	55. Lebensjahr (häftig)
Rechtsgrundlage	Betriebsvereinbarung	Betriebsvereinbarung	einzelvertragliche Zusage an Führungskräfte
Anzahl Anspruchsberechtigte	336	706	350
	VO 1991/VO 2002 Gagfah	VO Richtlinie Gagfah M	VO 2017 VBL-Ersatzversorgung
<b>Art der Leistungen</b>	<b>Alters,- Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung</b>	<b>Alters,- Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung</b>	<b>Alters,- Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung</b>
Ruhegeldfähige Bezüge	Gehalt September eines jeden Jahres	Endgehalt	Gehalt eines jeden Jahres
Max. Versorgungsgrad	Baustein p.a.	Ja	Baustein p.a.
Gesamtversorgungsmodell	Nein	Ja	Nein
Nettoleistungsgrenze inkl. gesetzl. Rente	Keine	Keine	Keine
Bruttoleistungsgrenze	Keine	Ja	Keine
Anpassung der Renten	1% p.a.	§ 16 Abs. 1, 2 BetrAVG	1% p.a.
Zurechnungszeiten	55. Lebensjahr	55. Lebensjahr	Keine
Rechtsgrundlage	Betriebsvereinbarung	Betriebsvereinbarung	Individualregelung
Anzahl Anspruchsberechtigte	1.100	323	116

Die laufenden Renten nach der klassischen Leistungsordnung des Bochumer Verbands werden entsprechend deren § 20 angepasst. Es handelt sich dabei um eine an § 16 Abs. 1, 2 BetrAVG angelehnte, jedoch gemäß Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts eigenständige Regelung. Sonstige Betriebsrenten werden vertragsgemäß nach § 16 Abs. 1, 2 BetrAVG überprüft und angepasst. Dabei wird zu jedem Überprüfungsstichtag die Entwicklung der Lebenshaltungskosten seit dem individuellen Verrentungszeitpunkt überprüft und ausgeglichen. Lediglich in dem genannten Modell der Entgeltumwandlung wird von der seit 1. Januar 1999 bestehenden Möglichkeit Gebrauch gemacht, die laufenden Renten jährlich um 1% anzuheben (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BetrAVG). Weitere Risiken werden nicht gesehen.

Die Gesellschaft hat sich dazu entschlossen, den Innenfinanzierungseffekt der Pensionsrückstellungen zu nutzen und hat nur zu einem relativ geringen Teil Pensionsverpflichtungen mit Planvermögen hinterlegt. Für ehemalige Vorstände wurden zwecks einer zusätzlichen Insolvenzsicherung Rückdeckungsversicherungen gegen Einmalbeitrag abgeschlossen und an die Begünstigten verpfändet. Diese stellen

Planvermögen dar, welches mit der Bruttoverpflichtung saldiert wird. Der Zeitwert der Rückdeckungsversicherungen liegt bei einzelnen Personen über dem jeweils festgestellten Verpflichtungsumfang. Dieser Überschuss der Marktwerte der Vermögenswerte über die Verpflichtung wird unter den langfristigen sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen. Der Abschluss weiterer Rückdeckungsversicherungen ist nicht vorgesehen.

Die Bewertung der Versorgungsverpflichtungen und der zur Deckung dieser Verpflichtungen notwendigen Aufwendungen erfolgt gemäß dem nach IAS 19 vorgeschriebenen Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method). Hierbei werden sowohl die am Stichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften als auch die künftig zu erwartenden Steigerungen von Gehältern und Renten bei der Bewertung berücksichtigt. Die folgenden versicherungsmathematischen Annahmen wurden – jeweils bezogen auf das Jahresende und mit wirtschaftlicher Wirkung für das Folgejahr – getroffen.

## Versicherungsmathematische Annahmen

in %	31.12.2022	31.12.2023
Rechnungszins	3,73	3,17
Rententrend	2,19	2,25
Gehaltstrend	3,00	3,00

Um der bis zum Stichtag außergewöhnlich hohen Inflation Rechnung zu tragen, wurde für die Ermittlung der Pensionsverpflichtungen eine einmalige Erhöhung der laufenden Renten um 5,45 % (31.12.2022: 8 %) berücksichtigt.

Für die biometrischen Annahmen wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck jeweils unverändert übernommen.

Die leistungsorientierte Verpflichtung (Defined Benefit Obligation, DBO) hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2022	2023
<b>DBO zum 1. Januar</b>	<b>711,8</b>	<b>539,8</b>
Zinsaufwand	7,7	19,6
Laufender Dienstzeitaufwand	16,0	9,1
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus:		
erfahrungsbedingter Anpassung der Verpflichtung	31,3	-7,1
Änderungen der finanziellen Annahmen	-196,9	34,6
Übertragung	0,1	-
Gezahlte Leistungen	-30,2	-27,0
Umbuchung in aufgegebenen Geschäftsbereichen	-	-27,8
<b>DBO zum 31. Dezember</b>	<b>539,8</b>	<b>541,2</b>

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

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023
Aktive Mitarbeiter	97,9	94,5
Unverfallbar Ausgeschiedene	85,5	93,0
Rentner	356,4	353,7
<b>DBO zum 31. Dezember</b>	<b>539,8</b>	<b>541,2</b>

Das Planvermögen besteht im Wesentlichen aus Rückdeckungsversicherungen und aus langfristigen, über Treuhänder verwalteten Beiträgen von Vonovia im Rahmen des im Geschäftsjahr 2021 geschlossenen Entgeltumwandlungsmodells. Im Einzelnen stellt sich die Aufteilung der Planvermögenswerte wie folgt dar:

in %	31.12.2022	31.12.2023
Aktien	4,00	5,73
Festverzinsliche Papiere	0,00	4,50
Barvermögen	0,00	1,68
Versicherungsverträge	96,00	88,09

Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2022	2023
<b>Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1. Januar</b>	<b>28,3</b>	<b>28,7</b>
Mit dem Rechnungszins kalkulierter Ertrag	0,2	1,0
Versicherungsmathematische Gewinne aus:		
Erträge aus Planvermögen, die nicht bereits im Zinsertrag enthalten sind	0,2	0,1
Gezahlte Leistungen	-1,6	-1,7
Beiträge des Arbeitgebers	1,6	1,9
<b>Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31. Dezember</b>	<b>28,7</b>	<b>30,0</b>

Die tatsächlichen Erträge aus Planvermögen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 1,1 Mio. € (2022: 0,4 Mio. €).

Die in der Bilanz erfasste Nettoverbindlichkeit hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2022	2023
<b>Netto-Pensionsverpflichtung zum 1. Januar</b>	<b>683,6</b>	<b>511,1</b>
Zinsaufwand	7,4	18,5
Laufender Dienstzeitaufwand	16,0	9,1
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus:		
erfahrungsbedingter Anpassung der Verpflichtung	30,1	-7,1
Änderungen der finanziellen Annahmen	-195,7	34,6
Erträge aus Planvermögen, die nicht bereits im Zinsertrag enthalten sind	-0,2	-0,1
Übertragungen	0,1	-
Beiträge des Arbeitgebers	-1,6	-1,9
Gezahlte Leistungen	-28,6	-25,3
Umbuchung in aufgegebenen Geschäftsbereiche	-	-27,8
<b>Netto-Pensionsverpflichtung zum 31. Dezember</b>	<b>511,1</b>	<b>511,1</b>

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

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023
Barwert der fondsfinanzierten Verpflichtungen	33,5	42,0
Barwert der nicht fondsfinanzierten Verpflichtungen	506,3	499,1
<b>Barwert der gesamten leistungsorientierten Verpflichtungen</b>	<b>539,8</b>	<b>541,1</b>
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-28,7	-30,0
<b>In der Bilanz erfasste Nettoverbindlichkeit</b>	<b>511,1</b>	<b>511,1</b>
Zu aktivierender Vermögenswert	1,4	1,3
<b>In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen</b>	<b>512,5</b>	<b>512,4</b>

Im Jahr 2023 wurden versicherungsmathematische Verluste in Höhe von 27,5 Mio. € (ohne Berücksichtigung latenter Steuern) im sonstigen Ergebnis erfasst (2022: versicherungsmathematische Gewinne von 165,8 Mio. €).

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtung beträgt 12,82 Jahre (31.12.2022: 12,5 Jahre).

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

in Mio. €	erwartete Pensionszahlungen
2024	31,7
2025	31,2
2026	31,4
2027	31,0
2028	30,5
2029-2033	150,6

### Sensitivitätsanalysen

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

in Mio. €		31.12.2022	31.12.2023
Rechnungszins	Anstieg um 0,5 %	507,7	509,5
	Rückgang um 0,5 %	575,1	576,4
Rententrend	Anstieg um 0,25 %	549,7	550,3
	Rückgang um 0,25 %	529,0	531,0

Eine Verlängerung der Lebenserwartung um 4,8 % hätte zum 31. Dezember 2023 zu einem Anstieg der DBO von 21,9 Mio. € (31.12.2022: 17,8 Mio. €) geführt. Dieser prozentuale Anstieg entspricht der Verlängerung der Lebenserwartung um ein Jahr für einen zum Stichtag 65-jährigen Mann.

Wenn mehrere Annahmen gleichzeitig geändert werden, muss die kumulative Wirkung nicht die gleiche sein wie bei einer Änderung nur einer der Annahmen.

Die Pensionsrückstellungen enthalten in Höhe von 2,5 Mio. € (31.12.2022: 2,6 Mio. €) im Rahmen eines Schuldbeitritts auf Dritte übertragene Pensionsverpflichtungen, die sich auf unverfallbare Anwartschaften und die Zahlung laufender Renten beziehen. Unter den übrigen sonstigen Vermögenswerten ist ein entsprechender langfristiger Anspruch auf Erstattung dieser Leistungen ausgewiesen.

## Übrige Rückstellungen

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Übrige Rückstellungen** werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber Dritten aufgrund eines Ereignisses der Vergangenheit besteht, die Inanspruchnahme wahrscheinlich und die voraussichtliche Höhe des notwendigen Rückstellungsbetrags zuverlässig schätzbar ist. Rückstellungen werden abgezinst, sofern der Effekt hieraus wesentlich ist. Effekte aus der Aufzinsung von Rückstellungen durch Zeitablauf werden im Zinsaufwand ausgewiesen. Der Abzinsungssatz entspricht einem Satz vor Steuern, der die aktuellen Markterwartungen widerspiegelt.

**Rückstellungen für Restrukturierungsaufwendungen** werden erfasst, wenn der Konzern einen detaillierten formalen Restrukturierungsplan aufgestellt und kommuniziert hat und keine realistische Möglichkeit besteht, sich diesen Verpflichtungen zu entziehen.

**Rückstellungen für belastende Verträge** werden erfasst, wenn der erwartete wirtschaftliche Nutzen aus dem Vertrag die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen unterschreitet. Die Rückstellung wird mit dem niedrigeren Wert aus dem Barwert der Erfüllungsverpflichtung oder einer möglichen Entschädigung bzw. Strafzahlung bei Ausstieg aus dem Vertrag bzw. bei Nichterfüllung passiviert.

Rückstellungen werden regelmäßig überprüft und bei neuen Erkenntnissen oder geänderten Umständen angepasst.

Bei der Erfassung der **Rückstellungen für Altersteilzeit** handelt es sich grundsätzlich um andere langfristig fällige Leistungen an Arbeitnehmer, die über die betreffende Dienstzeit der Arbeitnehmer ratierlich anzusammeln sind.

Die Aktivwerte der Versicherung zur Insolvenzsicherung der Erfüllungsrückstände aus Altersteilzeit werden mit den in den Rückstellungen für Altersteilzeit enthaltenen Beträgen für Erfüllungsrückstände verrechnet.

**Eventualschulden** sind auf vergangenen Ereignissen beruhende mögliche Verpflichtungen gegenüber Dritten, deren Existenz durch das Eintreten oder Nichteintreten zukünftiger unsicherer Ereignisse erst noch bestätigt wird, bzw. auf vergangenen Ereignissen beruhende gegenwärtige Verpflichtungen, bei denen ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich ist oder deren Höhe nicht ausreichend verlässlich geschätzt werden kann. Eventualschulden werden gemäß IAS 37 grundsätzlich nicht angesetzt.

### Entwicklung der übrigen Rückstellungen Geschäftsjahr

in Mio. €	Stand 01.01. 2023	Änderungen des Konsolidierungs- kreises	Zu- führungen	Auf- lösungen	Saldierung Plan Assets	Zinsanteil	Wertver- änderung aus Wäh- rungsum- rechnung	Umbu- chung	Umbu- chung in aufgege- bene Ge- schäfts- bereiche	Inan- spruch- nahme	Stand 31.12. 2023
<b>Übrige Rückstellungen</b>											
Umweltschutzmaß- nahmen	25,0	-	-	-0,3	-	0,5	-	-9,3	0,4	-1,9	14,4
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	39,0	-	44,2	-0,8	0,0	0,2	-	3,4	-1,2	-22,4	62,4
Sonstige übrige Rück- stellungen	267,7	0,0	55,4	-86,4	-	3,8	0,0	14,4	-3,1	-64,1	187,7
	<b>331,7</b>	<b>0,0</b>	<b>99,6</b>	<b>-87,5</b>	<b>0,0</b>	<b>4,5</b>	<b>0,0</b>	<b>8,5</b>	<b>-3,9</b>	<b>-88,4</b>	<b>264,5</b>

### Entwicklung der übrigen Rückstellungen Vorjahr

in Mio. €	Stand 01.01.2022	Ände- rungen des Konsolidie- rungskrei- ses	Zu- führungen	Auf- lösungen	Saldierung Plan Assets	Zinsanteil	Wertverän- derung aus Währungs- umrech- nung	Umbu- chung	Inan- spruch- nahme	Stand 31.12.2022 (angepas- st)
<b>Übrige Rückstellungen</b>										
Umweltschutzmaß- nahmen	36,6	-	-	-0,5	-	-2,2	-	-7,3	-1,6	25,0
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	123,4	-	70,0	-5,0	-0,2	-	-0,7	-71,2	-77,3	39,0
Noch nicht abgerech- nete Lieferungen und Leistungen	267,2	-	-	-	-	-	-	-267,2	-	-
Sonstige übrige Rück- stellungen	248,6	0,0	58,8	-22,1	-	1,6	-0,1	21,3	-40,4	267,7
	<b>675,8</b>	<b>0,0</b>	<b>128,8</b>	<b>-27,6</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,8</b>	<b>-324,4</b>	<b>-119,3</b>	<b>331,7</b>

Rückstellungsaufösungen erfolgen grundsätzlich gegen die Aufwandsposten, gegen die die Rückstellungen ursprünglich gebildet worden sind.

Die Rückstellungen für Umweltschutzmaßnahmen betreffen im Wesentlichen die Beseitigung von Verunreinigungen an Standorten von ehemaligen Raab Karcher-Gesellschaften. Mit der Sanierung wurde bereits begonnen oder es liegen Vereinbarungen mit Behörden vor, wie der jeweilige Schaden zu beseitigen ist. Die Kostenschätzungen basieren auf Gutachten, die die voraussichtliche Dauer der Schadensbeseitigung und die voraussichtlichen Kosten enthalten.

Die Verpflichtungen aus dem Personalbereich betreffen Rückstellungen für Altersteilzeit, Tantiemen, Abfindungen außerhalb von Restrukturierungen sowie sonstige Personalaufwendungen. Bestandteil der sonstigen Personalauf-

wendungen ist eine auf Basis der Regelungen des IFRS 2 ermittelte Rückstellung für den Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) in Höhe von 9,1 Mio. € (31.12.2022: 9,3 Mio. €) (siehe → [F49] **Anteilsbasierte Vergütung**).

Die sonstigen übrigen Rückstellungen enthalten als wesentliche einzelne Kostenpositionen Kosten für Rechtsstreitigkeiten in Höhe von 49,3 Mio. € (31.12.2022: 39,4 Mio. €), Prozesskosten in Höhe von 38,0 Mio. € (31.12.2022: 20,0 Mio. €), Kosten aus Betriebsprüfungen in Höhe von 2,3 Mio. € (31.12.2022: 7,3 Mio. €) sowie Rückstellungen für andere vertraglich vereinbarte Garantien 2,3 Mio. € (31.12.2022: 3,9 Mio. €).

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

#### 40 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in Mio. €	31.12.2022		31.12.2023	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Verbindlichkeiten</b>				
noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	-	242,8	-	189,5
aus Vermietung	-	127,7	-	120,2
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	5,2	192,8	7,0	176,7
	<b>5,2</b>	<b>563,3</b>	<b>7,0</b>	<b>486,4</b>

#### 41 Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2022		31.12.2023	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
gegenüber Kreditinstituten	17.086,4	1.021,4	14.283,2	632,4
gegenüber anderen Kreditgebern	24.183,3	2.558,4	25.353,3	2.397,7
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	210,2	-	230,5
	<b>41.269,7</b>	<b>3.790,0</b>	<b>39.636,5</b>	<b>3.260,6</b>

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Vonovia erfasst **originäre finanzielle Verbindlichkeiten**, die im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten sowie gegenüber den anderen Kapitalgebern beinhalten, am Handelstag zu ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten (dies entspricht in der Regel den Anschaffungskosten). Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode. Eine Ausbuchung wird vorgenommen, wenn die im Vertrag genannten Verpflichtungen beglichen oder aufgehoben sind oder die Verbindlichkeit ausgelaufen ist.

Un- bzw. niedrigverzinsliche Verbindlichkeiten, für deren Gewährung die Kreditgeber Belegungsrechte für Wohnungen zu vergünstigten Konditionen erhalten, werden mit dem Barwert angesetzt.

Die Darstellung der Zinsabgrenzung erfolgt als kurzfristig, um die Zahlungswirksamkeit der Zinszahlungen transparent darzustellen. Grundsätzlich sind die Zinsabgrenzungen Teil der originären Finanzverbindlichkeit. Von den Zinsabgrenzungen aus originären Finanzverbindlichkeiten entfallen 178,6 Mio. € (31.12.2022: 173,8 Mio. €) auf Unternehmensanleihen, die unter den originären finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ausgewiesen werden.

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

in Mio. €	Stand 01.01.2023	Neuauf- nahme	Planmäßige Tilgungen	Außer- planmäßige Tilgungen	Anpassun- gen auf- grund Effektiv- zins- methode	Umbu- chung in aufgebe- ne Ge- schäfts- bereiche	Sonstige Anpassun- gen	Wechsel- kurs- differen- zen	Stand 31.12.2023
Unternehmensanleihe (US-Dollar)	233,2		-185,0		-48,2	0,0	0,0		-
Unternehmensanleihe (SEK)	112,8				0,3				113,1
Unternehmensanleihe (EMTN)	20.994,4		-2.023,7	-581,7	27,4		-85,9		18.330,5
Unternehmensanleihe (EMTN Green Bond)	2.179,8			-51,8	2,8		-11,3	0,0	2.119,5
Unternehmensanleihe (EMTN Social Bond)	2.380,0			-293,5	6,3		-30,8	0,0	2.062,0
Unternehmensanleihe (Deutsche Wohnen Bond)	1.811,6				-8,1				1.803,5
Inhaberschuldverschreibungen	1.361,0				-8,8				1.352,2
Namensschuldverschreibungen	503,1				-3,8		125,0		624,3
Schuldscheindarlehen	1.289,9		-120,0		2,7		-125,0		1.047,6
Commercial Paper		1.980,0	-1.480,0		-2,6				497,4
Hypothekendarlehen*	13.983,7	2.330,9	-763,5	-692,0	-111,3	-35,4	2,0	2,1	14.716,5
Zinsabgrenzungen	210,2						20,3		230,5
	<b>45.059,7</b>	<b>4.310,9</b>	<b>-4.572,2</b>	<b>-1.619,0</b>	<b>-143,3</b>	<b>-35,4</b>	<b>-105,7</b>	<b>2,1</b>	<b>42.897,1</b>

\* In den Neuaufnahmen sind 0,6 Mio. € kapitalisierte Zinsen enthalten, die nicht cashwirksam sind.

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

in Mio. €	Stand 01.01.2022	Neuauf- nahme	Planmäßige Tilgungen	Außer- planmäßige Tilgungen	Anpassun- gen auf- grund Effektiv- zins- methode	Sonstige Anpassun- gen	Wechsel- kurs- differen- zen	Stand 31.12.2022
Unternehmensanleihe (US-Dollar)	219,3				13,9			233,2
Unternehmensanleihe (SEK)		121,2			-8,4			112,8
Unternehmensanleihe (EMTN)	24.110,3		-1.600,0	-1.511,8	28,8	-32,9		20.994,4
Unternehmensanleihe (EMTN Green Bond)	596,6	1.600,0			-16,8	0,0		2.179,8
Unternehmensanleihe (EMTN Social Bond)		2.400,0			-20,0	0,0		2.380,0
Unternehmensanleihe (Deutsche Wohnen Bond)*	1.907,0			-65,0	-19,1	-11,3		1.811,6
Inhaberschuldverschreibungen*	1.472,0		-100,0		-11,0			1.361,0
Namensschuldverschreibungen*	508,0				-4,9			503,1
Schuldscheindarlehen*	279,9	1.010,0						1.289,9
Brückenfinanzierung	3.481,6		-3.490,0		8,4			-
Commercial Paper*	150,0	500,0	-650,0					-
Hypothekendarlehen*; **	14.131,6	1.172,0	-566,6	-560,6	-85,4	-0,7	-106,6	13.983,7
Zinsabgrenzungen*	172,7					37,5		210,2
	<b>47.029,0</b>	<b>6.803,20</b>	<b>-6.406,60</b>	<b>-2.137,4</b>	<b>-114,5</b>	<b>-7,4</b>	<b>-106,6</b>	<b>45.059,7</b>

\* Ab dem Geschäftsjahr 2023 werden die originären finanziellen Verbindlichkeiten von Deutsche Wohnen in den gleichen Linien wie Vonovia dargestellt. Zur besseren Vergleichbarkeit wurde auch die Darstellung des Vorjahres an diese Form angepasst.

\*\* In den Neuaufnahmen sind 0,5 Mio. € kapitalisierte Zinsen enthalten, die nicht cashwirksam sind. In den planmäßigen Tilgungen sind 3,9 Mio. € nicht geleisteter Kapitaldienst enthalten, der nicht cashwirksam ist.



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

in Mio. €	Nominalverpflichtung 31.12.2023	Laufzeit	Durchschnittszinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2024	2025	2026	2027	2028	ab 2029
Unternehmensanleihe (SEK)*	121,2	2026	5,29 %	48,5			72,7		
Unternehmensanleihe (EMTN)*	18.464,0	2030	1,05 %	1.814,0	2.594,4	1.800,3	2.000,0	1.724,9	8.530,4
Unternehmensanleihe (EMTN Green Bond)*	2.136,9	2031	2,80 %						2.136,9
Unternehmensanleihe (EMTN Social Bond)*	2.075,7	2027	2,77 %			610,5	750,0	715,2	
Unternehmensanleihe (Deutsche Wohnen Bond)*	1.760,7	2030	1,12 %		589,7				1.171,0
Namenschuldverschreibungen*	600,0	2031	1,68 %			100,0	70,0	50,0	380,0
Inhaberschuldverschreibungen*	1.260,2	2032	1,77 %				33,5	10,0	1.216,7
Schuldscheindarlehen*	1.045,0	2029	2,57 %			50,0	309,0	60,0	626,0
Commercial Paper	500,0	2024	4,16 %	500,0					
Hypothekendarlehen**	14.755,4	2030	2,24 %	671,1	1.646,6	1.435,8	1.777,1	2.119,2	7.105,6
	<b>42.719,1</b>			<b>3.033,6</b>	<b>4.830,7</b>	<b>3.996,6</b>	<b>5.012,3</b>	<b>4.679,3</b>	<b>21.166,6</b>

\* Vonovia ist im Rahmen dieser Finanzierung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet und hat diese auch erfüllt.

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

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

in Mio. €	Nominalverpflichtung 31.12.2022	Laufzeit	Durchschnittszinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2023	2024	2025	2026	2027	ab 2028
Unternehmensanleihe (US-Dollar)*	185,0	2023	4,58 %	185,0					
Unternehmensanleihe (SEK)*	121,2	2026	2,94 %		48,5			72,7	
Unternehmensanleihe (EMTN)*	21.155,3	2029	1,09 %	2.023,7	1.931,6	2.750,0	1.950,0	2.000,0	10.500,0
Unternehmensanleihe (EMTN Green Bond)*	2.200,0	2031	2,80 %						2.200,0
Unternehmensanleihe (EMTN Social Bond)*	2.400,0	2027	2,60 %				850,0	750,0	800,0
Unternehmensanleihe (Deutsche Wohnen Bond)*: **	1.760,7	2030	1,12 %			589,7			1.171,0
Namenschuldverschreibungen*: **	475,0	2029	1,53 %				100,0	70,0	305,0
Inhaberschuldverschreibungen*: **	1.260,2	2032	1,77 %					33,5	1.226,7
Schuldscheindarlehen*: **	1.290,0	2028	1,23 %	120,0			50,0	309,0	811,0
Hypothekendarlehen*: **	13.911,8	2029	1,33 %	1.251,5	1.202,9	1.759,4	1.282,6	1.566,5	6.848,9
	<b>44.759,2</b>			<b>3.580,2</b>	<b>3.183,0</b>	<b>5.099,1</b>	<b>4.232,6</b>	<b>4.801,7</b>	<b>23.862,6</b>

\* Vonovia ist im Rahmen dieser Finanzierung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet und hat diese auch erfüllt.

\*\* Ab dem Geschäftsjahr 2023 werden die originären finanziellen Verbindlichkeiten von Deutsche Wohnen in den gleichen Linien wie Vonovia dargestellt. Zur besseren Vergleichbarkeit wurde auch die Darstellung des Vorjahres an diese Form angepasst.

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

Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen.

Die Nominalverpflichtungen sind in Höhe von 12.682,1 Mio. € (31.12.2022: 12.287,4 Mio. €) durch Grundschulden sowie weitere Sicherheiten (Kontoverpfändungen, Abtretungen und Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen und Bürgschaften der Vonovia SE oder anderer Konzerngesellschaften) gegenüber den Gläubigern gesichert. Bei Nichterfüllung von Zahlungsverpflichtungen dienen die gestellten Sicherheiten der Befriedigung der Ansprüche der Banken.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden mit durchschnittlich rund 1,75 % verzinst. Die Finanzverbindlichkeiten beinhalten insgesamt kein wesentliches kurzfristiges Zinsänderungsrisiko, da es sich entweder um Finanzierungen mit langfristiger Zinsbindung handelt oder um variabel verzinsliche Verbindlichkeiten, die mittels geeigneter derivativer Finanzinstrumente abgesichert sind (siehe → **[G55] Finanzrisikomanagement**).

#### **Rückzahlung von Anleihen aus der EMTN-Daueremission (European Medium Term Notes Program)**

Im Januar 2023 hat Vonovia ein Open Market Repurchase zum Rückkauf von Anleihen, die in den Jahren 2028, 2029 und 2033 fällig werden, durchgeführt. In diesem Rahmen wurden 53,6 Mio. vorzeitig zurückgekauft. Planmäßig wurde im April 2023 eine Anleihe in Höhe von 403,4 Mio. € zurückgeführt.

Im Rahmen der fortgesetzten Bemühungen um ein proaktives Management der Finanzverbindlichkeiten hat Vonovia ein Barangebot für eine Reihe von Anleihen erfolgreich abgeschlossen. Von den ca. 1,25 Mrd. € Gesamtnominalwert, der von den Anleiheinvestoren angeboten wurde, hat Vonovia im Juli 2023 den Rückkauf von 1,0 Mrd. € Nominalwert für einen Gesamtwert von 892,0 Mio. € akzeptiert. Das entspricht einem Abschlag von ca. 11 %.

Im Juli und September 2023 wurden zwei Anleihen in Höhe von 391,6 Mio. € bzw. 351,9 Mio. € planmäßig zurückgezahlt.

Im Dezember 2023 wurde eine weitere Anleihe in Höhe von 876,4 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

#### **Rückzahlung der US-Dollar-Unternehmensanleihe**

Die US-Dollar-Unternehmensanleihe in Höhe von 185,0 Mio. € wurde im Dezember 2023 planmäßig zurückgeführt.

#### **Rückzahlung von besicherten Finanzierungen von Deutsche Wohnen**

Deutsche Wohnen hat im März 2023 besicherte Finanzierungen in Höhe von 281,8 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

#### **Rückzahlung von besicherten Finanzierungen von Vonovia**

Vonovia hat im Juni 2023 eine besicherte Finanzierung in Höhe von 75,9 Mio. € am Endfälligkeitstag zurückgezahlt.

Im Dezember 2023 wurde eine weitere besicherte Finanzierung in Höhe von 462,0 Mio. € vorzeitig zurückgeführt.

#### **Rückzahlung von Schuldscheindarlehen**

Vonovia hat im März 2023 Schuldscheindarlehen in Höhe von 120,0 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

#### **Verlängerung der Revolving Credit Facility (RCF)**

Vonovia hat die Verlängerung der RCF über 3.000,0 Mio. € um zwei Jahre bis 2026 beantragt, die bankseitig im September 2023 genehmigt wurde.

#### **Besicherte Finanzierung**

Im März 2023 hat Vonovia eine besicherte Finanzierung über 550,0 Mio. € mit 10-jähriger Laufzeit mit der Berlin Hyp abgeschlossen, deren Auszahlung im April 2023 erfolgte.

Des Weiteren hat Vonovia im Juni 2023 eine besicherte Finanzierung über 125,0 Mio. € mit der NordLB abgeschlossen, deren Auszahlung im August 2023 erfolgte.

Im Juni 2023 hat Vonovia eine besicherte Finanzierung mit einem Volumen von 130,0 Mio. € mit der UniCredit abgeschlossen. Eine Auszahlung erfolgte im 3. Quartal 2023.

Eine weitere besicherte Finanzierung über 175,0 Mio. € ist im Juli 2023 mit der Berliner Sparkasse abgeschlossen und im gleichen Monat ausgezahlt worden.

Im Dezember 2023 hat die Vonovia SE eine 10-jährige besicherte Finanzierung mit der BayernLB über 110,0 Mio. € abgeschlossen, die im gleichen Monat ausgezahlt wurde.

Eine besicherte Finanzierung mit der Ärzteversorgung Westfalen Lippe über 120,0 Mio. € mit einer Laufzeit von 15 Jahren wurde im Dezember 2023 unterzeichnet und im gleichen Monat ausgezahlt.

Im Dezember 2023 wurde eine besicherte Finanzierung mit der NordLB über 50,0 Mio. € und 10-jähriger Laufzeit unterzeichnet und ebenfalls im gleichen Monat zur Auszahlung gebracht.

Mit der Ergo wurde im Dezember 2023 eine besicherte Finanzierung über 150,0 Mio. € unterzeichnet, die im kommenden Jahr ausgezahlt werden soll.

#### **Unbesicherte Finanzierung**

Im April 2023 hat Vonovia eine unbesicherte Finanzierung über 150,0 Mio. € mit 5-jähriger Laufzeit mit der

Caixabank S.A. abgeschlossen, deren Auszahlung im April 2023 erfolgte.

Vonovia hat im September 2023 einen unbesicherten Kredit mit 2-jähriger Laufzeit über 600,0 Mio. € mit UniCredit, BNP Paribas, JP Morgan und Société Générale aufgenommen.

Die erste Rate über 450,0 Mio. € aus dem unbesicherten Kredit mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) über 600,0 Mio. € aus 2022 wurde im September 2023 ausgezahlt.

### Commercial Paper

Zum Stichtag 31. Dezember 2023 standen unter dem Commercial-Paper-Programm der Vonovia SE Emissionen in Höhe von 500 Mio. € aus.

## 42 Derivate

in Mio. €	31.12.2022		31.12.2023	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Derivate</b>				
Cashflow Hedges			48,6	
Freistehende Derivate			10,6	
Zinsabgrenzungen Derivate		1,3		0,1
		<b>1,3</b>	<b>59,2</b>	<b>0,1</b>

Zu den derivativen finanziellen Verbindlichkeiten wird auf die Ausführungen in den Kapiteln → **[G53] Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten** und → **[G57] Cashflow Hedges und freistehende Sicherungsinstrumente** verwiesen.

## 43 Andienungsrechte

Im Geschäftsjahr 2023 wurden die bisher 5,1 % Anteile Dritter an der Süddeutsche Wohnen GmbH, Stuttgart, auf 10,1 % erhöht. Durch diesen Anteilsverkauf erhöhte sich das ausgewiesene Andienungsrecht um 83,2 Mio. €. Die übrige Veränderung resultiert mit -37,9 Mio. € aus Anpassungen (Reduzierungen) auf den aktuellen IFRS-Wert der Andienungsrechte.

## 44 Leasingverhältnisse

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

Für kurzfristige Leasingverhältnisse oder solche über Vermögenswerte von geringem Wert besteht ein Bilanzierungswahlrecht. Vonovia übt das Wahlrecht dahingehend aus, dass solche Leasingverhältnisse nicht bilanziert werden. Für angemietete IT-Ausstattung und Messtechnik werden Portfolios für Leasingverträge mit ähnlicher Laufzeit gebildet und auf diese ein einziger Diskontierungszinssatz angewendet.

Solche variablen Leasingzahlungen, die nicht in die Bewertung der Leasingverbindlichkeiten mit einfließen, genauso wie Leasingzahlungen aus kurzfristigen Leasingverhältnissen, aus Leasingverhältnissen über Vermögenswerte von geringem Wert sowie aus Leasingverträgen, die kein Leasingverhältnis im Sinne des IFRS 16 darstellen, werden als Aufwendungen linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst.

Neben dem klassischen PKW-Leasing (KFZ-Leasing) über eine feste Laufzeit von drei bis fünf Jahren werden im Vonovia Konzern auch IT-Ausstattung (IT-Leasing), Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Pflegeimmobilien für Zwecke der Weitervermietung (Zwischenmietverträge; Ausweis der angemieteten Pflegeimmobilien zum 31. Dezember 2023 in den Vermögenswerten bzw. Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche), Wärmeerzeugungsanlagen zur Versorgung der eigenen Immobilien mit Wärme (Contracting), Wasser- und Wärmemengenzähler (Messtechnik), Grundstücke zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien sowie Bürogebäude, Büro-, Lager- und Parkflächen (Gewer-

bemietverträge) geleast. Im Rahmen von Gestattungsverträgen mit öffentlichen Institutionen wird Vonovia das Recht eingeräumt, öffentliche Grundstücke als Lager- oder Stellplatz, zur Verlegung von Kabeln oder Heizungsrohren oder zur Errichtung von Spielplätzen nutzen zu können. Den größten Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben langfristige Erbbaurechtsverträge. Hierbei werden Grundstücke zum Zwecke der Vermietung von errichteten Wohn- und Gewerbeimmobilien angemietet. Diese Verträge haben grundsätzlich eine Laufzeit von 99 Jahren.

### Entwicklung der Nutzungsrechte

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023
Nutzungsrechte		
Erbbaurechte	2.016,8	1.798,0
Zwischenmietverträge	3,0	0,5
<b>Nutzungsrechte in den Investment Properties</b>	<b>2.019,8</b>	<b>1.798,5</b>
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	30,9	32,2
Gewerbemietverträge	41,7	48,3
Wärmelieferverträge	91,8	78,0
KFZ-Leasing	4,7	4,9
Gestattungsverträge	0,5	0,0
IT-Leasing	1,5	1,0
Messtechnik	22,6	22,1
<b>Nutzungsrechte in den Sachanlagen</b>	<b>193,7</b>	<b>186,5</b>
	<b>2.213,5</b>	<b>1.985,0</b>

Die Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen belaufen sich zum 31. Dezember 2023 auf 1.985,0 Mio. € (2022: 2.213,5 Mio. €).

Der Großteil der bilanzierten Nutzungsrechte in Höhe von 1.798,5 Mio. € wird innerhalb der Bilanzposition **Investment Properties** ausgewiesen und resultiert neben Zwischenmietverträgen (An- und Weitervermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien) vor allem aus Erbbaurechtsverträgen (1.798,0 Mio. €). Die übrigen Nutzungsrechte in Höhe von 186,5 Mio. € werden innerhalb der **Sachanlagen** ausgewiesen und umfassen im Wesentlichen Nutzungsrechte aus Wärmelieferverträgen (78,0 Mio. €), aus geschlossenen Gewerbemietverträgen (48,3 Mio. €), aus der Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien (32,2 Mio. €), aus Verträgen im Zusammenhang mit angemieteter Messtechnik (22,1 Mio. €) sowie aus KFZ-Leasingverträgen (4,9 Mio. €).

## Entwicklung der Leasingverbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2022			31.12.2023		
	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren
<b>Verbindlichkeiten aus Leasing</b>						
Erbbaurechte (IAS 40)	12,2	39,5	430,6	12,2	40,4	428,9
Zwischenmietverträge	1,4	1,7	-	0,5	0,0	0,0
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	0,1	0,6	31,3	0,2	0,7	32,7
Gewerbemietverträge	10,3	21,3	10,7	11,7	28,8	9,7
Wärmelieferverträge	11,4	40,1	41,8	11,8	30,7	36,4
KFZ-Leasing	2,2	2,5	-	2,4	2,6	0,0
Gestattungsverträge	-	-	0,5	0,0	0,0	0,0
IT-Leasing	0,7	0,8	-	0,5	0,5	0,0
Messtechnik	3,2	12,4	7,2	4,7	13,8	4,0
	<b>41,5</b>	<b>118,9</b>	<b>522,1</b>	<b>43,9</b>	<b>117,5</b>	<b>511,8</b>

Insgesamt belaufen sich die Leasingverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2023 auf 673,2 Mio. € (2022: 682,5 Mio. €).

Der Rückgang der Leasingverbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahr um -9,3 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus gesunkenen Leasingverbindlichkeiten aus Wärmelieferverträgen (-14,3 Mio. €), insbesondere durch geleistete Tilgungen und vorzeitig beendete Verträge im Berichtsjahr 2023. Gegenläufig wirkt der Anstieg der Leasingverbindlichkeiten aus Gewerbemietverträgen (+7,9 Mio. €), vor allem aus indexbasierten Preissteigerungen sowie neu abgeschlossenen Verträgen, darunter ein im Januar 2023 angemietetes Bürogebäude in Berlin für den Kundenservice (+7,0 Mio. €).

Mit insgesamt 511,8 Mio. € ist der Großteil der zum 31. Dezember 2023 angesetzten Leasingverbindlichkeiten erst in mehr als fünf Jahren fällig. Hiervon entfallen 428,9 Mio. € auf Leasingverbindlichkeiten aus Erbbaurechtsverträgen. Innerhalb des nächsten Jahres sind 43,9 Mio. € fällig. Davon entfallen 12,2 Mio. € auf Erbbaurechtsverträge und 11,8 Mio. € auf Wärmelieferverträge.

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

in Mio. €	Buchwert Nutzungsrechte 01.01.2023	Zugänge 2023	Abschreibungen 2023	Umbuchung in aufgegebenen Geschäftsbereiche	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2023	Zinsaufwendungen 2023
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	30,9	1,8	-0,4	-	32,2	0,9
Gewerbemietverträge	41,7	20,7	-12,4	-1,2	48,3	1,0
Wärmelieferverträge	91,8	4,5	-13,3	-0,7	78,0	2,1
KFZ-Leasingverträge	4,7	3,6	-2,7	-0,3	4,9	0,1
Gestattungsverträge	0,5	-	-	-	-	-
IT-Leasing	1,5	0,5	-0,7	-	1,0	0,1
Messtechnik	22,6	14,8	-3,7	-	22,1	0,7
	<b>193,7</b>	<b>45,9</b>	<b>-33,2</b>	<b>-2,2</b>	<b>186,5</b>	<b>4,9</b>

in Mio. €	Buchwert Nutzungsrechte 01.01.2022	Zugänge 2022	Abschreibungen 2022	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2022	Zinsaufwendungen 2022 (angepasst)
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	27,4	4,0	-0,4	30,9	0,8
Gewerbemietverträge	45,1	16,4	-12,2	41,7	0,4
Wärmelieferverträge	56,8	49,4	-12,2	91,8	1,3
KFZ-Leasingverträge	4,8	2,7	-2,5	4,7	0,0
Gestattungsverträge	0,5	0,0	-0,0	0,5	0,0
IT-Leasing	2,1	1,7	-1,0	1,5	0,0
Messtechnik	38,2	0,8	-5,4	22,6	0,2
	<b>174,9</b>	<b>75,0</b>	<b>-33,7</b>	<b>193,7</b>	<b>2,7</b>

Die Zinsaufwendungen aus Leasingverhältnissen gemäß IFRS 16 beliefen sich im Geschäftsjahr 2023 auf insgesamt 19,9 Mio. € (2022: 17,6 Mio. €), vor allem aus Erbbaurechtsverträgen (15,0 Mio. €).

Im Geschäftsjahr 2023 wurden insgesamt 207 Leasingverträge (2022: 161) als kurzfristige Leasingverhältnisse klassifiziert und im Rahmen des bestehenden Wahlrechts nicht bilanziert. Die damit verbundenen Aufwendungen lagen im Geschäftsjahr 2023 bei 0,9 Mio. € (2022: 0,6 Mio. €). Die Aufwendungen im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen über geringwertige Vermögenswerte lagen im Geschäftsjahr 2023 bei 2,7 Mio. € (2022: 1,2 Mio. €) und resultieren vor allem aus angemieteten Fahrrädern/E-Bikes. Aus variablen Leasingzahlungen sind im Geschäftsjahr 2023 Aufwendungen in Höhe von 38,8 Mio. € (2022: 33,1 Mio. €) entstanden, vor allem aus Energiekosten im Rahmen von Wärmelieferverträgen. Variable Leasingzahlungen sind nicht in die Bewertung der Leasingverbindlichkeiten mit eingeflossen.

Neben den im Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit enthaltenen variablen Leasingzahlungen sowie den Auszahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und solche über geringwertige Vermögenswerte sind im Geschäftsjahr 2023 Zinsauszahlungen sowie Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 58,8 Mio. € (2022: 59,2 Mio. €) angefallen. Die gesamten Auszahlungen für Leasingverhältnisse beliefen sich im Berichtsjahr somit auf 101,2 Mio. € (2022: 94,1 Mio. €).

Aus der Weitervermietung (Subleasing) von im Wesentlichen Rechten zur Nutzung angemieteter Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie von angemieteten Pflegeimmobilien konnten im Berichtsjahr Erträge in Höhe von 15,0 Mio. € (2022: 14,4 Mio. €) erzielt werden. Für das Objekt Spree-Bellevue bestanden am Abschlussstichtag keine wesentlichen unkündbaren Untermietverhältnisse.

Aus der Anmietung des verkauften Objekts Spree-Bellevue (Sale-&-Leaseback-Geschäft) ergab sich im Jahr 2023 ein Verlust in Höhe von 1,2 Mio. € (2022: Verlust in Höhe von 1,2 Mio. €). Ein wesentlicher Einfluss auf die Zahlungsströme des Konzerns ergibt sich hierdurch nicht.

#### 45 Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern

##### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Erstanatz der **Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern**, die insbesondere Verpflichtungen aus den Garantiedividendenvereinbarungen umfassen, erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Der beizulegende Zeitwert wird dabei grundsätzlich durch den Unternehmenswert der Gesellschaften bestimmt; sofern ein vertraglich vereinbarter Mindestkaufpreis diesen Betrag übersteigt, wird dieser Kaufpreis angesetzt.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern handelt es sich insbesondere um Verpflichtungen zur Zahlung von mehreren Garantiedividenden im Rahmen von geltenden Ergebnisabführungsverträgen oder Co-Investorenvereinbarungen in Höhe von 198,4 Mio. € (31.12.2022: 235,9 Mio. €).

#### 47 Sonstige Verbindlichkeiten

#### 46 Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung

##### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Die Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung beinhalten zum Stichtag 112,1 Mio. € (31.12.2022: 111,9 Mio. €) Finanzierungsbeiträge von Mietern. Darüber hinaus umfassen die Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung 42,0 Mio. € (31.12.2022: 43,2 Mio. €) von Mietern eingezahlte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB).

in Mio. €	31.12.2022 (angepasst)		31.12.2023	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Erhaltene Anzahlungen	-	40,3	-	141,1
Abgegrenzte Schulden	-	78,6	-	75,7
Sonstige Steuern	-	30,8	-	26,8
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	27,9	51,9	51,0	40,0
	<b>27,9</b>	<b>201,6</b>	<b>51,0</b>	<b>283,6</b>

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

### 48 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Vonovia hatte im Geschäftsjahr 2023 Geschäftsbeziehungen mit nicht konsolidierten Beteiligungs- und Tochterunternehmen. Diese Transaktionen resultieren aus dem normalen

Lieferungs- und Leistungsaustausch und sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

in Mio. €	Erbrachte Leistungen		Bezogene Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten		Geleistete Anzahlungen	
	2022	2023	2022	2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023
Tochterunternehmen (nicht konsolidiert)	0,0	0,0	-	0,2	1,8	-	-	0,0	-	-
Assoziierte Unternehmen	44,8	47,5	25,7	16,2	646,5	666,2	0,1	2,8	290,1	422,2
Gemeinschaftsunternehmen	9,8	11,6	265,8	118,0	173,1	171,1	6,3	0,2	17,3	22,3
Sonstige nahestehende Unternehmen	-	-	-	-	-	0,3	-	-	-	57,4
	<b>54,6</b>	<b>59,1</b>	<b>291,5</b>	<b>134,2</b>	<b>821,4</b>	<b>837,6</b>	<b>6,4</b>	<b>3,0</b>	<b>307,4</b>	<b>501,9</b>

Die wesentlichen Geschäftsbeziehungen von Vonovia bestehen zum 31. Dezember 2023 mit der QUARTERBACK-Gruppe. Zum 31. Dezember 2023 bestehen Darlehensforderungen in Höhe von 814,3 Mio. € (31. Dezember 2022: 781,8 Mio. €), wovon 664,8 Mio. € (31. Dezember 2022: 672,1 Mio. €) in zwölf Monaten und 149,5 Mio. € (31. Dezember 2022: 109,7 Mio. €) in 24 Monaten zurückzuzahlen sind. Der durchschnittliche Zinssatz für die Darlehen beträgt 7,9 %. Die Zinserträge aus den Ausleihungen an die QUARTERBACK-Gruppe betragen im Geschäftsjahr 2023 58,1 Mio. € (2022: 46,0 Mio. €). Daneben bestehen zum 31. Dezember 2023 Zinsforderungen in Höhe von 17,0 Mio. € (31. Dezember 2022: 28,0 Mio. €).

Es bestehen Projektimmobilienverkäufe der QUARTERBACK-Gruppe an Vonovia in Höhe von 876,0 Mio. € (31. Dezember 2022: 876,0 Mio. €), zu denen Vonovia bis zum 31. Dezember 2023 Anzahlungen von insgesamt 501,9 Mio. € (31. Dezember 2022: 307,4 Mio. €) geleistet hat. Im Zuge der von der QUARTERBACK-Gruppe bezogenen Geschäftsversorgungsbereitstellungen in Höhe von 12,4 Mio. € (2022: 24,2 Mio. €) hat Vonovia zum 31. Dezember 2023 offene Salden an Verbindlichkeiten in Höhe von 2,8 Mio. € (31. Dezember 2022: 0,1 Mio. €).

Ferner besteht zum 31. Dezember 2023 eine Bürgschaft zur Sicherung von langfristigen Darlehensverbindlichkeiten der QUARTERBACK-Gruppe in Höhe von 12,3 Mio. € (31. Dezember 2022: 12,3 Mio. €).

Zum 31. Dezember 2023 hat Vonovia gegenüber der G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg, offene Salden an Forderungen in Höhe von 0,0 Mio. € (31. Dezember 2022: 0,6 Mio. €). Im Berichtszeitraum wurden gegenüber der G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg, 0,3 Mio. € (2022: 3,7 Mio. €) Leistungen erbracht und Dienstleistungen in Höhe von 116,6 Mio. € (2022: 144,2 Mio. €) bezogen.

Außerdem hat Vonovia im Jahr 2023 Leistungen in Höhe von 2,6 Mio. € (2022: 1,1 Mio. €) von der Comgy GmbH sowie 1,6 Mio. € (2022: 1,0 Mio. €) von der GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH, Berlin, bezogen.

Zudem bestanden zum 31. Dezember 2023 Darlehensforderungen in Höhe von 5,7 Mio. € (31. Dezember 2022: 13,5 Mio. €) gegenüber der OLYDO Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin, welche in 24 Monaten zurückzuzahlen sind. Das Darlehen hat einen festen Zinssatz von 3,0 %.

Zu den Personen in Schlüsselpositionen gemäß IAS 24 gehören bei Vonovia die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Vonovia SE.

Die gemäß IAS 24 angabepflichtige Vergütung des Managements in Schlüsselpositionen des Konzerns umfasst die Vergütung des im Berichtsjahr aktiven Vorstands und des Aufsichtsrats.



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

in Mio. €	2022	2023
Kurzfristig fällige Leistungen (ohne aktienbasierte Vergütung)	10,2	8,9
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	2,6	1,2
Anteilsbasierte Vergütungen	-0,8	2,9
	<b>12,0</b>	<b>13,0</b>

Folgende Salden bestehen gegenüber dem Vorstand und Aufsichtsrat:

	Rückstellungsbeträge für ausstehende Vergütungen	
	2022	2023
Kurzfristig fällige Leistungen (ohne aktienbasierte Vergütung)	5,0	3,5
Anteilsbasierte Vergütungen	6,6	6,7
Pensionsverpflichtung nach IFRS (DBO)	8,3	8,8
	<b>19,9</b>	<b>19,0</b>

Die kurzfristig fälligen Leistungen enthalten für die Mitglieder des Aufsichtsrats die jeweilige Grundvergütung sowie die Nebenleistungen.

Für die Mitglieder des Vorstands sind in den kurzfristig fälligen Leistungen die Grundvergütung, die kurzfristige variable Vergütung, die Nebenleistungen sowie das Versorgungsentgelt bzw. der Versorgungsbeitrag enthalten. Die Vorstandsmitglieder, die erstmals vor dem 1. Januar 2021 bestellt wurden, können an einem System der betrieblichen Altersversorgung der Vonovia SE teilnehmen. Es beinhaltet die Möglichkeit, den vertraglich vereinbarten jährlichen Versorgungsbeitrag in das Entgeltumwandlungsmodell „Versorgungsbezüge anstelle von Barbezügen“ in der jeweils geltenden Fassung einzubringen. Ab dem 1. Januar 2021 erstmals bestellte Vorstandsmitglieder erhalten zusätzlich zur Festvergütung einen erfolgsunabhängigen Fixbetrag (Versorgungsentgelt) in bar. Ein Vorstandsmitglied erhält von einer Konzerntochtergesellschaft aufgrund eines zusätzlichen Dienstverhältnisses seine Altersversorgung in Form von Beitragszahlungen zu einer ausländischen Pensionskasse und eines Versorgungsentgelts als zusätzliche Fixvergütung; das Versorgungsentgelt kann unter bestimmten Umständen nach Wahl des Vorstandsmitglieds ebenfalls in die Pensionskasse eingezahlt werden.

Als Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses wird der aus den Pensionsrückstellungen für die aktiven

Vorstandsmitglieder resultierende Dienstzeitaufwand (Service Cost) ausgewiesen.

Die Angabe der anteilsbasierten Vergütung bezieht sich auf den Aufwand des Geschäftsjahres, der auch im Kapitel → [F49] **Anteilsbasierte Vergütung** ausgewiesen ist.

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

## 49 Anteilsbasierte Vergütung

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Berechnung der Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen erfolgt anhand finanzmathematischer Methoden auf der Grundlage von Optionspreismodellen (Monte-Carlo-Simulation). Zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts am Bilanzstichtag werden für die Monte-Carlo-Simulation unterschiedliche Parameter (risikofreier Zinssatz, annualisierte Volatilitäten, Korrelationen) herangezogen. Die annualisierte Volatilität und die Korrelation werden auf Basis der historischen Volatilität und der historischen Korrelation in dem Zeitraum kongruent zur Restlaufzeit auf Basis von täglichen Renditen ermittelt. Für die Ermittlung des risikofreien Zinssatzes wird die Zinsstrukturkurve basierend auf der Svensson-Methode herangezogen. Da der LTIP die Gewährung eines Dividendenäquivalents vorsieht, ist eine Berücksichtigung der Dividendenrendite nicht erforderlich.

Anteilsbasierte Vergütungen, die durch Eigenkapitalinstrumente beglichen werden, werden im Zeitpunkt der Gewährung mit dem beizulegenden Zeitwert der bis dahin erdienten Eigenkapitalinstrumente angesetzt. Der beizulegende Zeitwert der Verpflichtung wird daher ratierlich über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst und direkt mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Die Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich werden als sonstige Rückstellungen angesetzt und an jedem Abschlussstichtag zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Die Aufwendungen werden ebenfalls über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst (siehe → [E39] **Rückstellungen**).

### Vorstand von Vonovia

Im Rahmen des seit 2015 geltenden LTIP wird den Vorständen jährlich eine feste Anzahl virtueller Aktien (Phantom Stocks) gewährt (Performance Share Units), die nach dem Ablauf der 4-jährigen Performance-Periode in Abhängigkeit vom Zielerreichungsgrad von zu Beginn der Performance-Periode definierten Zielen und der Entwicklung des Aktienkurses ausgezahlt werden. Der Zielerreichungsgrad wird abgeleitet aus den Zielgrößen Relativer Total Shareholder Return (RTSR), Entwicklung des EPRA Net Tangible Assets (NTA) pro Aktie, Entwicklung des Group FFO pro Aktie sowie dem sogenannten Sustainability Performance Index (SPI), die jeweils gleich mit 25 % gewichtet sind. Damit stellt der LTIP eine anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich (Cash-Settled-Plan) nach IFRS 2 dar; umgekehrt kann der Auszahlungsanspruch bei Nichterreichung des definierten Zielerreichungsgrads komplett entfallen.

Der Wert der insgesamt zugeteilten und zum 31. Dezember 2023 noch nicht ausgezahlten virtuellen Aktien aus dem LTIP wurde von einem externen Gutachter nach anerkannten finanzmathematischen Verfahren (Monte-Carlo-Simulation)

ermittelt. Die zum Stichtag ausgewiesene Schuld setzt sich wie folgt zusammen:

Tranche in €	Ende der Performance-Periode	Anzahl der Aktien	Durchschnittlicher Fair Value pro Aktie zum 31.12.2023 in €	Erdiente Rückstellung zum 31.12.2023
2020-2023	31.12.2023	97.115	28,03	2.904.555
2021-2024	31.12.2024	88.524	18,39	1.301.250
2022-2025	31.12.2025	138.742	18,27	1.265.779
2023-2026	31.12.2026	262.026	20,09	1.273.282

Aus dem LTIP-Programm resultiert im Berichtsjahr 2023 ein Aufwand nach IFRS 2 von insgesamt 2,9 Mio. € (2022: -0,8 Mio. €).

#### Führungskräfte von Vonovia unterhalb der Vorstandsebene

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

Der Wert der insgesamt zugeteilten und zum 31. Dezember 2023 noch nicht ausgezahlten virtuellen Aktien aus dem LTIP wurde von einem externen Gutachter nach anerkannten finanzmathematischen Verfahren (Monte-Carlo-Simulation) ermittelt. Die zum Stichtag ausgewiesene Schuld setzt sich wie folgt zusammen:

Tranche in €	Ende der Performance-Periode	Anzahl der Aktien	Durchschnittlicher Fair Value pro Aktie zum 31.12.2023 in €	Erdiente Rückstellung zum 31.12.2023
2020-2023	31.12.2023	37.580	28,03	1.052.835
2021-2024	31.12.2024	33.565	18,39	462.168
2022-2025	31.12.2025	33.354	18,27	304.164
2023-2026	31.12.2026	83.223	20,09	416.846

Aus dem LTIP-Programm resultiert nach IFRS im Berichtsjahr 2023 ein Aufwand von 0,9 Mio. € (2022: -0,5 Mio. €).

#### Mitarbeiter

In 2014 wurde die Konzernbetriebsvereinbarung „Arbeitnehmeraktienprogramm“ abgeschlossen. Das Programm startete ab dem Kalenderjahr 2015, wobei die zugeteilten Aktien einer Haltefrist von sechs Monaten unterliegen und die Depotkosten durch Vonovia getragen werden. Teilhabeberechtigt sind alle Mitarbeiter, die zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres mindestens eine ganzjährige Betriebszugehörigkeit aufweisen können. Die Aktien werden den Mitarbeitern in Abhängigkeit zum Bruttojahresgehalt mit einem Wert von 90 € bis maximal 360 € ohne Eigenanteil zugeteilt.

Aus dem neuen Mitarbeiteraktienprogramm resultiert im Berichtsjahr 2023 ein Aufwand von insgesamt 2,5 Mio. € (2022: 2,4 Mio. €), der direkt mit der Kapitalrücklage verrechnet ist.

#### 50 Bezüge

##### Bezüge des Aufsichtsrats

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben im Geschäftsjahr 2023 Gesamtbezüge in Höhe von 2,1 Mio. € (2022: 2,5 Mio. €) für ihre Tätigkeit erhalten.

##### Gesamtbezüge des Vorstands

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

Gesamtbezüge des Vorstands in €	Gesamtbezüge	
	2022	2023
<b>Feste Vergütung und kurzfristige variable Vergütung</b>	9.150.872	7.741.958
<b>Langfristige variable aktienbasierte Vergütung</b>	6.807.249	5.686.326
davon		
2022-2025	6.807.249	-
2023-2026	-	5.686.326
(Stückzahl der Aktien)	138.742	262.026
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>15.958.121</b>	<b>13.428.284</b>

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

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

Die Gesamtbezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen für das Geschäftsjahr 2023 0,4 Mio. € (2022: 0,4 Mio. €).

Die Pensionsverpflichtungen (DBO) gegenüber ehemaligen Mitgliedern des Vorstands und ihren Hinterbliebenen betragen 18,3 Mio. € (2022: 14,8 Mio. €).

### 51 Honorare des Abschlussprüfers

Bis zum Ende des Geschäftsjahres 2022 war die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Konzernabschlussprüfer bestellt. Aufgrund der gesetzlichen Pflichtrotation des Abschlussprüfers fand im Geschäftsjahr 2023 ein Wechsel des Abschlussprüfers statt. Im Geschäftsjahr 2023 hat die Hauptversammlung die PricewaterhouseCoopers GmbH (PwC) zum neuen Konzernabschlussprüfer gewählt.

Für die im Geschäftsjahr erbrachten Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers PwC GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und deren Netzwerkgesellschaften wurden folgende Honorare (einschließlich Auslagen und ohne USt.) erfasst:

in Mio. €	2023
Abschlussprüfungen	10,3
davon Netzwerkgesellschaften	0,8
Andere Bestätigungsleistungen	1,3
davon Netzwerkgesellschaften	0,1
Sonstige Leistungen	0,0
	<b>11,6</b>

Das Honorar für Abschlussprüfungsleistungen der PwC GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bezieht sich auf die Prüfung des Konzernabschlusses und des Jahresabschlusses der Vonovia SE sowie verschiedene Jahresabschlussprüfungen und eine prüferische Durchsicht der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen. Zudem erfolgten prüferische Durchsichten von Konzernzwischenabschlüssen sowie die Prüfung von Finanzaufstellungen nach IDW PS 490.

Die Honorare für andere Bestätigungsleistungen beinhalten sämtliche Bestätigungsleistungen, die keine Abschlussprüfungsleistungen sind und nicht im Rahmen der Abschlussprüfung genutzt werden. Diese umfassten im Wesentlichen prüferische Durchsichten von Überleitungsrechnungen zur Zinsschranke nach IDW PS 900, Prüfungen gemäß § 16 MaBV sowie betriebswirtschaftliche Prüfungen gemäß ISAE 3000 bezüglich der nichtfinanziellen Berichterstattung sowie diverser Wohnungsfürsorgeberichte und Mittelverwendungen von KfW-Darlehen. Daneben umfassten andere Bestätigungsleistungen Leistungen im Rahmen der Erteilung von Comfort Letters sowie die Erteilung von Werthaltigkeitsbescheinigungen.

### 52 Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Im Dezember 2023 haben Vorstand und Aufsichtsrat der Vonovia SE sowie der Deutsche Wohnen SE die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG abgegeben und auf den Webseiten der Gesellschaften [Vonovia](#) sowie [Deutsche Wohnen](#) dauerhaft zugänglich gemacht.

## Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

### 53 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

#### Bewertungskategorien und Klassen:

in Mio. €

Buchwerte  
31.12.2023

Vermögenswerte	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	1.374,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	593,2
Finanzielle Vermögenswerte	
Beteiligungen, die at-equity bewertet werden	157,9
Forderungen aus Finanzierungsleasing	15,7
Sonstige kurzfristige finanzielle Forderungen aus dem Finanzverkehr*	318,1
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	187,6
Sonstige Ausleihungen	21,6
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	682,9
Langfristige Wertpapiere	5,9
Übrige Beteiligungen	321,7
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges - keine Bewertungskategorie des IFRS 9	8,9
Call-Option auf EK-Instrumente	838,0
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	63,8
Schulden	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	493,4
Unternehmensanleihen	24.428,7
Übrige originäre finanzielle Verbindlichkeiten	18.468,4
Derivate und Andienungsrechte	
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	316,2
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	10,6
Cashflow Hedges - keine Bewertungskategorie des IFRS 9	48,7
Verbindlichkeiten aus Leasing	673,2
Verbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	154,1
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	198,4

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

**Wertansatz Bilanz  
in Übereinstimmung  
mit IFRS 9**

Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs- neutral ohne Reklassifizierung	Hedge Accounting keine Bewertungska- tegorie des IFRS 9	Wertansatz Bilanz nach IAS 28/IFRS 16	Fair Value 31.12.2023	Fair-Value- Hierarchiestufe
1.374,4					1.374,4	n.a.
593,2					593,2	n.a.
				157,9		n.a.
				15,7		n.a.
318,1					318,1	2
187,6					191,5	2
21,6					21,6	2
682,9					682,9	2
		5,9			5,9	1
		321,7			321,7	2
	-2,8		11,7		8,9	2
	838,0				838,0	3
	63,8				63,8	2
493,4					493,4	n.a.
24.428,7					21.386,5	1
18.468,4					17.087,8	2
316,2					220,9	3
	10,6				10,6	2
	0,1		48,6		48,7	2
				673,2		n.a.
154,1					154,1	n.a.
198,4					198,4	n.a.

**Bewertungskategorien und Klassen:**

in Mio. €

Buchwerte  
31.12.2022**Vermögenswerte**

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	1.101,8
Geldmarktfonds	200,6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	47,2
Forderungen aus Vermietung	44,9
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	41,3
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	196,8
Finanzielle Vermögenswerte	
Beteiligungen, die at-equity bewertet werden	240,1
Forderungen aus Finanzierungsleasing	23,7
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	33,1
Sonstige Ausleihungen	11,5
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	825,9
Langfristige Wertpapiere	5,5
Übrige Beteiligungen	398,6
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges - keine Bewertungskategorie des IFRS 9	115,1
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	99,8

**Schulden**

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	568,5
Unternehmensanleihen	25.900,2
Übrige originäre finanzielle Verbindlichkeiten	19.159,5
Derivate und Andienungsrechte	
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	270,9
Cashflow Hedges - keine Bewertungskategorie des IFRS 9	1,3
Verbindlichkeiten aus Leasing	682,5
Verbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	155,1
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	235,8

Nachfolgend berichten wir über die finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht unter IFRS 9 fallen:

- > Leistungen an Arbeitnehmer gemäß IAS 19: Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen in Höhe von 2,5 Mio. € (31.12.2022: 2,6 Mio. €).
- > Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung von 1,5 Mio. € (31.12.2022: 1,6 Mio. €).
- > Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 512,4 Mio. € (31.12.2022: 512,5 Mio. €).

**Wertansatz Bilanz  
in Übereinstimmung  
mit IFRS 9**

	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs- neutral ohne Reklassifizierung	Hedge Accounting keine Bewertungska- tegorie des IFRS 9	Wertansatz Bilanz nach IAS 28/IFRS 16	Fair Value 31.12.2022	Fair-Value- Hierarchiestufe
	1.101,8					1.101,8	n.a.
	200,6					200,6	n.a.
	47,2					47,2	n.a.
	44,9					44,9	n.a.
	41,3					41,3	n.a.
	196,8					196,8	n.a.
					240,1		n.a.
					23,7		n.a.
	33,1					33,2	2
	11,5					11,5	2
	825,9					825,9	2
			5,5			5,5	1
			398,6			398,6	2
		-10,1		125,2		115,1	2
		99,8				99,8	2
	568,5					568,5	n.a.
	25.900,2					21.229,2	1
	19.159,5					16.554,2	2
	270,9					189,6	3
		1,3				1,3	2
					682,5		n.a.
	155,1					155,1	n.a.
	235,8					235,8	n.a.

Die folgende Tabelle stellt die Vermögenswerte und Schulden dar, die in der Bilanz zum Fair Value angesetzt werden, und deren Klassifizierung hinsichtlich der Fair-Value-Hierarchie:

in Mio. €	31.12.2023	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Vermögenswerte</b>				
Investment Properties	81.120,3			81.120,3
Finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	5,9	5,9		
Übrige Beteiligungen	321,7			321,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	313,1		313,1	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges	8,9		8,9	
Call-Option auf EK-Instrumente	838,0			838,0
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	63,8		63,8	
<b>Schulden</b>				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Cashflow Hedges	48,7		48,7	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	10,6		10,6	

in Mio. €	31.12.2022	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Vermögenswerte</b>				
Investment Properties	92.300,1			92.300,1
Finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	5,5	5,5		
Übrige Beteiligungen	398,6			398,6
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	70,8		70,8	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges	115,1		115,1	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	99,8		99,8	
<b>Schulden</b>				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Cashflow Hedges	1,3		1,3	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	-		-	



## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Die Bewertung der Wertpapiere erfolgt grundsätzlich anhand notierter Marktpreise auf aktiven Märkten (**Stufe 1**).

Alle **Investitionen in EK-Instrumente**, die keine assoziierten Unternehmen oder Call-Optionen zum Rückkauf von Geschäftsanteilen darstellen (**Stufe 3**), werden über das sonstige Ergebnis zum Fair Value bewertet. Das vorrangige Ziel des Konzerns ist es, seine Investments in Eigenkapitalinstrumente strategisch langfristig zu halten. Die Bewertung entspricht der Stufe 3, da der Anteilspreis der jeweiligen Investitionen sowie die zum Teil zugrunde liegenden Zahlungsströme nicht direkt beobachtbar sind. Die Bewertung erfolgt entweder direkt über den Anteilspreis oder mittels eines Discounted Cashflow Modells.

Der Fair Value für am Markt notierte **Unternehmensanleihen** wird mittels der am Stichtag gültigen Marktpreise ermittelt (**Stufe 1**).

Der Fair Value der **übrigen originären finanziellen Verbindlichkeiten** wird mittels eines Discounted-Cashflow-Modells bestimmt. Neben dem tenorspezifischen EURIBOR/STIBOR (3M; 6M) wird hier auch das eigene Kreditrisiko herangezogen (**Stufe 2**).

Zur Bewertung der **derivativen Finanzinstrumente** werden zunächst Zahlungsströme kalkuliert und diese Zahlungsströme nachfolgend diskontiert. Zur Diskontierung wird neben dem tenorspezifischen EURIBOR/STIBOR (3M; 6M) das jeweilige Kreditrisiko herangezogen. In Abhängigkeit von den erwarteten Zahlungsströmen wird bei der Berechnung entweder das eigene oder das Kontrahentenrisiko berücksichtigt.

Im Rahmen der Bewertung der **Währungsswaps** wurden die USD-Cashflows per EUR/USD-FX-Forward-Kurve in EUR umgewandelt und anschließend alle EUR-Cashflows mit der 6M-EURIBOR-Kurve diskontiert (**Stufe 2**).

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

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

Aufgrund des aktuellen Zinsumfelds (und der sich wieder vermehrt daraus ergebenden positiven Marktwerte) waren für die Zinsswaps im Konzernabschluss neben dem eigenen Kreditrisiko auch die Risikoaufschläge der Kontrahenten relevant. Diese werden, analog zu dem eigenen Risiko, aus am Kapitalmarkt beobachtbaren Notierungen abgeleitet und lagen in Abhängigkeit von der Restlaufzeit zwischen 10 und 160 Basispunkten. Die eigenen Risikoaufschläge handelten zum selben Stichtag laufzeitabhängig zwischen 70 und 190 Basispunkten.

Die Fair Values der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstigen Finanzforderungen entsprechen aufgrund ihrer überwiegend kurzen Restlaufzeiten zum Abschlussstichtag näherungsweise deren Buchwerten. Es wurde ermittelt, dass

die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente auf Grundlage der externen Ratings und der kurzen Restlaufzeiten ein geringes Ausfallrisiko aufweisen und keine wesentlichen Wertminderungen auf Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente vorliegen.

in Mio. €	aus Folgebewertung											
	Erträge aus Zinsen	Erträge aus Aus- leihungen	Bewer- tung Call-Op- tionen	Dividen- den aus übrigen Beteili- gungen	Wert- berich- tigung	Expected Credit Loss Sons- tige Aus- leihungen an assozi- ierte Un- ternehmen	ausge- buchte Forde- rungen	ausge- buchte Verbind- lichkeiten	ergebnis- wirksa- mes Finanz- ergebnis 2023	Bewer- tung Cashflow Hedges	Bewer- tung EK- Instru- mente	Gesamt- finanz- ergebnis 2023
<b>2023</b>												
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	227,5	60,6		-	-15,6	-12,0	-1,7	-	258,8	-	-	258,8
Derivate erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	-3,1	-	90,0	-	-	-	-	-	86,9	-	-	86,9
Effektives Hedge Accounting - keine Bewertungskategorie des IFRS 9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-93,0	-	-93,0
EK-Instrumente erfolgsneutral zum FV im OCI bewertet – ohne Reklassifizierung	-	-	-	22,1	-	-	-	-	22,1	-	-28,5	-6,4
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	-764,9	-	-	-	-	-	-	1,3	-763,6	-	-	-763,6
	<b>-540,5</b>	<b>60,6</b>	<b>90,0</b>	<b>22,1</b>	<b>-15,6</b>	<b>-12,0</b>	<b>-1,7</b>	<b>1,3</b>	<b>-395,8</b>	<b>-93,0</b>	<b>-28,5</b>	<b>-517,3</b>

in Mio. €	aus Folgebewertung								Bewertung EK- Instru- mente	Gesamt- finanz- ergebnis 2022	
	aus Zinsen	Erträge aus Aus- leihungen	Dividen- den aus übrigen Beteili- gungen	Wert- berich- tigung	Expected Credit Loss Sons- tige Aus- leihungen an assozi- ierte Un- ternehmen	ausge- buchte Forde- rungen	ausge- buchte Verbind- lichkeiten	ergebnis- wirksa- mes Finanz- ergebnis 2022			Bewer- tung Cashflow Hedges
<b>2022</b>											
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	110,7	50,1	-	-25,8	-24,1	-2,9	-	108,0	-	-	108,0
Derivate erfolgs- wirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	141,8	-	-	-	-	-	-	141,8	-	-	141,8
Effektives Hedge Ac- counting - keine Be- wertungskategorie des IFRS 9	-	-	-	-	-	-	-	-	72,9	-	72,9
EK-Instrumente erfolgsneutral zum FV im OCI be- wertet – ohne Reklassifizierung	-	-	21,2	-	-	-	-	21,2	-	-17,1	4,1
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	-479,9	-	-	-	-	-	-0,2	-480,1	-	-	-480,1
	<b>-227,4</b>	<b>50,1</b>	<b>21,2</b>	<b>-25,8</b>	<b>-24,1</b>	<b>-2,9</b>	<b>-0,2</b>	<b>-209,1</b>	<b>72,9</b>	<b>-17,1</b>	<b>-153,3</b>

## 54 Angaben zur Kapitalflussrechnung

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **Kapitalflussrechnung** zeigt, wie sich die Zahlungsmittel von Vonovia im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und Mittelabflüsse verändert haben. In Übereinstimmung mit IAS 7 (Statements of Cashflows) wird zwischen Mittelveränderungen aus betrieblicher Tätigkeit sowie Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wird nach der indirekten Methode aus dem Periodenergebnis ermittelt. Dabei werden nicht zahlungswirksame Geschäftsvorfälle, Veränderungen von Bilanzposten, denen betriebliche Ein- oder Auszahlungen vergangener oder zukünftiger Geschäftsjahre gegenüberstehen, sowie Ertrags- und Aufwandsposten, die dem Investitions- oder Finanzierungsbereich zuzurechnen sind, berichtigt.

Die Auswirkungen der Veränderung des Konsolidierungskreises werden gesondert ausgewiesen. Eine direkte Abstimmung mit den entsprechenden Veränderungen der Posten der Konzernbilanz ist somit nicht ohne Weiteres möglich. Die Einzahlungen aus der Veräußerung von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und Investment Properties werden im Cashflow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen.

Unter Ausübung des Wahlrechts in IAS 7 werden Zinseinzahlungen im Cashflow aus der Investitionstätigkeit und Zinsauszahlungen im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

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

## 55 Finanzrisikomanagement

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist Vonovia verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Das konzernübergreifende Finanzrisikomanagement zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns frühzeitig zu identifizieren und mit geeigneten Maßnahmen zu begrenzen. Hinsichtlich Aufbau und Organisation des Finanzrisikomanagements wird auf den Lagebericht (siehe **→ Struktur und Instrumente des Risikomanagementsystems**) verwiesen. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen von durch den Vorstand verabschiedeten Konzernrichtlinien, die einer laufenden Überprüfung unterliegen. Im Einzelnen stellen sich die in Verbindung mit Finanzinstrumenten bestehenden Risiken sowie das damit korrespondierende Risikomanagement wie folgt dar:

## Marktrisiken

### Währungsrisiken

Liquiditätstransfers aus dem deutschen Teilkonzern an schwedische Tochtergesellschaften werden in der Regel durch den Abschluss von Devisentermingeschäften abgesichert. Es sind aber Währungsschwankungen aus Finanzierungsbeziehungen zu erwarten. So hat die Vonovia SE im Jahr 2022 zwei auf schwedische Kronen dotierte Anleihen über insgesamt 1.245,4 Mio. SEK ausgegeben. Ausgehend von dem Wechselkurs zum 31. Dezember 2023 ergäbe sich bei einer Veränderung des Fremdwährungsneiveaus der schwedischen Krone zum Euro um -5 % ein Währungsgewinn von 5,9 Mio. € respektive bei einer Veränderung von +5 % ein Währungsverlust in Höhe von 5,3 Mio. €. Vonovia unterliegt ansonsten im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit keinen weiteren wesentlichen Währungsrisiken.

### Zinsrisiken

Die zum Fair Value bewerteten Beteiligungen unterliegen insbesondere einem Preisrisiko, welches sich aus der Schwankung von Renditeerwartungen, Marktzinssätzen sowie aus Erwartungen aus der operativen Geschäftsentwicklung der Beteiligungen ergibt. Bei den sonstigen Beteiligungen handelt es sich um langfristige Beteiligungen, die im engen Zusammenhang mit den operativen Geschäftsbereichen von Vonovia stehen. Daher ist von einer kurzfristigen Realisation der Preisschwankungen regelmäßig nicht auszugehen.

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

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

Eine Sensitivitätsanalyse im Hinblick auf die Cashflow Hedges findet sich im Kapitel → [\[G57\] Cashflow Hedges und freistehende Sicherungsinstrumente](#).

## Sonstige Risiken

Vonovia ist über die Vonovia Energie Service GmbH auch als Energieversorgungsunternehmen tätig. Die zur Beschaffung und im Rahmen des Absatzes verwendeten Verträge stellen grundsätzlich keine Finanzinstrumente nach IFRS 9 aufgrund der Eigenbedarfsausnahme dar. Da die verwendeten Verträge allerdings vergleichbar bewirtschaftet werden, wird dieser Geschäftsbereich im Folgenden zusätzlich dargestellt. Insbesondere aufgrund der gegenwärtig schwankenden Energiebeschaffungskonditionen ergibt sich das Risiko, dass geplante Energiebeschaffungspreise nicht realisiert werden können, wodurch sich mittelbar das Risiko ergibt, dass das Energieabsatzgeschäft defizitär wird. Vonovia sichert sich gegen diese Risiken mit einem breiten Risikosteuerungsinstrumentarium ab, das neben einer strukturierten mehrjährigen Beschaffungsstrategie und einem systematischen Risikomonitoring insbesondere auch die Option unterjähriger Preisanpassungen bietet. Dadurch konnten die Marktpreisrisiken in der gegenwärtigen dynamischen Lage auf den Energiebeschaffungsmärkten wesentlich reduziert werden.

Für alle wesentlichen Eigenkapitalinstrumente, die FVOCI eingestuft werden, hätte eine Erhöhung (Minderung) des Anteilkurses um 5 % zu einer Erhöhung (Minderung) des Eigenkapitals um 14,1 Mio. € (-14,1 Mio. €) geführt (31.12.2022: 19,5 Mio. € (-19,5 Mio. €)). Hinsichtlich der Auswirkung der Veränderung der EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis der Berichtsperiode verweisen wir auf die Gesamtergebnisrechnung.

### Kreditrisiken

Vonovia ist einem Ausfallrisiko ausgesetzt, das aus einer möglichen Nichterfüllung einer Vertragspartei resultiert. Zur Risikominimierung werden grundsätzlich Finanztransaktionen nur mit Banken und Partnern getätigt, deren Bonität von einer Rating-Agentur mindestens auf dem Niveau von Vonovia eingeschätzt wird. Diesen Kontrahenten werden Volumenlimits zugewiesen, die vom Vorstand beschlossen wurden. Die Steuerung und Überwachung der Kontrahentenrisiken erfolgt zentral durch den Geschäftsbereich Corporate Finanzen und Treasury.

### Liquiditätsrisiken

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

zierungen einer frühzeitigen Überprüfung vor der jeweiligen Endfälligkeit unterzogen, um eine Refinanzierbarkeit sicherzustellen.

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

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

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglichen, nicht diskontierten Zahlungsströme der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente für das Berichtsjahr 2023 ersichtlich. Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten dabei ausschließlich die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen:

in Mio. €	Buchwert 31.12.2023	2024		2025		2026 bis 2030		ab 2031		
		Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>										
gegenüber Kreditinstituten	14.915,6	344,5	632,7	369,9	1.628,6	1.100,8	9.727,9	350,9	2.950,0	
gegenüber anderen Kreditgebern	27.751,0	212,3	2.400,9	367,3	3.202,1	1.353,6	12.859,2	876,7	9.317,7	
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	230,5	230,5	-	-	-	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Leasing	673,2	19,8	38,9	18,9	31,6	84,0	101,8	131,9	500,9	
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	154,1	-	114,4	-	1,9	-	9,5	-	28,3	
<b>Derivative finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten</b>										
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	316,2	-	-	-	-	-	95,9	-	220,3	
Cashflow Hedges/freistehende Zinsderivate	-53,2	-42,0	-	-30,7	-	-66,3	-	-14,6	-	
Cashflow Hedges Hedge Accounting	44,2	-4,1	-	-4,0	-	-12,1	-	-5,7	-	
Zinsabgrenzungen Swaps	-4,4	-4,4	-	-	-	-	-	-	-	

Ab dem Geschäftsjahr 2023 wurde die Darstellung um ein weiteres Laufzeitband für die verbleibende Restlaufzeit ergänzt. Für das Vorjahr erfolgt keine Anpassung der Darstellung

in Mio. €	Buchwert 31.12.2022	2023		2024		2025 bis 2029	
		Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>							
gegenüber Kreditinstituten	18.107,8	213,2	1.344,5	241,2	1.163,6	797,0	9.085,1
gegenüber anderen Kreditgebern	26.741,7	242,2	2.235,7	385,1	2.019,4	1.461,0	13.492,6
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	210,2	210,2	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Leasing	682,5	18,7	38,5	18,1	31,7	83,6	103,2
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	155,1	-	114,1	-	2,0	-	9,7
<b>Derivative finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten</b>							
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	270,9	-	-	-	-	-	195,4
Cashflow Hedges/freistehende Zinsderivate	-165,5	-23,5	-	-14,2	-	-23,5	-
Cashflow Hedges (Zinswährungsswap) US-\$ in €	-47,0	-10,8	-185,0	-	-	-	-
Cashflow Hedges (Zinswährungsswap) in €	-	8,4	185,0	-	-	-	-
Zinsabgrenzungen Swaps	-1,1	-1,1	-	-	-	-	-

### Kreditrahmen

Vonovia hat mit diversen Banken Rahmenverträge zur Inanspruchnahme von KfW-Mitteln abgeschlossen. Diese Darlehen sind zum überwiegenden Teil nicht durch Grundschulden besichert. Zum 31. Dezember 2023 betrug das Gesamtvolumen dieser Rahmenverträge 959,00 Mio. € (31.12.2022: 926,0 Mio. €), davon waren 678,0 Mio. € (31.12.2022: 835,0 Mio. €) in Anspruch genommen.

Seit November 2021 besteht ein Vertrag der Vonovia SE mit einem Bankenconsortium unter Führung der Commerzbank AG über eine syndizierte Kreditlinie mit einem Volumen von 3.000,0 Mio. €. Unter dem Vertrag, der ursprünglich im Jahr 2024 endete, können Ziehungen in Euro oder schwedischer Krone erfolgen, die Verzinsung erfolgt entsprechend auf EURIBOR- bzw. STIBOR-Basis zuzüglich einem Margenaufschlag. Diese Linie war zum 31. Dezember 2023 nicht in Anspruch genommen. Ende September wurde eine vertraglich vorgesehene Verlängerungsoption in Anspruch genommen, der Vertrag endet damit im Jahr 2026.

Ebenfalls seit November 2021 besteht ein Commercial-Paper-Rahmenprogramm über ein Gesamtvolumen von 3.000,0 Mio. €, unter dem die Vonovia SE als Emittentin auftritt. Zum 31. Dezember 2023 waren Emissionen in Höhe von 500,0 Mio. € ausstehend.

Im September wurde ein Kreditrahmenvertrag über 600,0 Mio. € zwischen der Vonovia SE und einem Konsortium aus vier Banken unter Führung der Unicredit Bank AG abgeschlossen, der ausschließlich zur Refinanzierung von Verbindlichkeiten in Anspruch genommen werden kann und der nach Inanspruchnahme mit den nachfolgend aus Kapi-

talmarkttransaktionen oder Verkäufen eingehenden Erlösen zurückgeführt werden muss. Dieser Vertrag endet nach 2-jähriger Laufzeit.

Zum 31. Dezember 2023 betrug das zur Verfügung stehende Gesamtvolumen aus Aval-Kreditverträgen im Gesamtkonzern 245,0 Mio. €. Zum Stichtag wurden hiervon insgesamt 117,2 Mio. € in Anspruch genommen.

Avalkreditgeber	Volumen Rahmenvertrag	Inanspruchnahme 2023	Anmerkung
Commerzbank AG	60,0 Mio. €	29,3 Mio. €	
Atradius Kreditversicherung	70,0 Mio. €	36,0 Mio. €	
Swiss Re International SE	50,0 Mio. €	11,6 Mio. €	
Berliner Volksbank eG	kein Rahmen	0,1 Mio. €	projektspezifische Developmentfinanzierung
Frankfurter Sparkasse	kein Rahmen	0,2 Mio. €	Einzelbürgschaften
Kreissparkasse Gelnhausen	kein Rahmen	0,2 Mio. €	Einzelbürgschaften
Hypo Vereinsbank	kein Rahmen	0,2 Mio. €	Einzelbürgschaften
VHV Allgemeine Versicherung AG	kein Rahmen	0,2 Mio. €	Rahmenvertrag gekündigt
Euler Hermes	50,0 Mio. €	39,9 Mio. €	
UniCredit Bank Austria AG	10,0 Mio. €	8,3 Mio. €	
Raiffeisen Bank International AG	5,0 Mio. €	-	

Insgesamt verfügt Vonovia zum Stichtag über Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 1.374,4 Mio. € (31.12.2022: 1.302,4 Mio. €). Die Kreditmittlerahmenverträge bzw. das Commercial-Paper-Programm sichern gemeinsam mit dem verfügbaren Kassenbestand die jederzeitige Zahlungsfähigkeit von Vonovia.

Wir verweisen auf die Ausführungen zum Finanzrisikomanagement im Lagebericht.

## 56 Kapitalmanagement

Das Management von Vonovia verfolgt das Ziel einer langfristigen Wertsteigerung im Interesse von Kunden, Mitarbeitern und Investoren. Hierbei ist die Beibehaltung finanzieller Flexibilität zur Umsetzung der strategischen Ziele unverzichtbar. Aus diesem Grund ist das Kapitalmanagement von Vonovia auf die Sicherstellung unseres Investment-Grade-Ratings ausgerichtet. Im Fokus stehen dabei eine ausreichende Liquiditätsausstattung sowie ein effizientes Verhältnis besicherter und nicht besicherter Kapitalbestandteile.

Im Rahmen des Chancen- und Risikomanagements von Vonovia werden die Mitglieder des Vorstands monatlich über die Ergebnisentwicklung und deren potenzielle Auswirkungen auf die Kapitalstruktur informiert.

Die Eigenkapitalsituation der Tochterunternehmen wird regelmäßig einer Prüfung unterzogen.

Das Eigenkapital von Vonovia hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023
Eigenkapital	34.438,8	29.944,6
Bilanzsumme	101.389,6	91.995,9
Eigenkapitalquote	34,0 %	32,5 %

Um sich gegen Währungs- und Zinsänderungen abzusichern, schließt Vonovia bei variabel verzinslichen Verbindlichkeiten bzw. bei Fremdwährungsverbindlichkeiten regelmäßig derivative Sicherungsgeschäfte ab. Die Umsetzung der verabschiedeten Finanzierungsstrategie obliegt dem Geschäftsbereich Corporate Finanzen und Treasury.

## 57 Cashflow Hedges und freistehende Sicherungsinstrumente

Das Nominalvolumen der in Euro gehaltenen Cashflow Hedges inklusive des Pre-Hedges beträgt zum Berichtszeitpunkt 1.165,0 Mio. € (31.12.2022: 1.501,7 Mio. €). Die Zinskonditionen der Sicherungsinstrumente liegen zwischen 1,505 % und 3,513 % bei ursprünglichen Laufzeiten von 3,5 bis 20 Jahren.

Im Rahmen des Managements des Zinsrisikos hat Vonovia zwischen dem 30. Juni 2023 und dem 6. Juli 2023 fünf Float-to-Fix-Zinsswaps abgeschlossen, die am 5. Juli 2023 um einen Forward-Starting-Zinsswap ergänzt wurden. Alle seitens der Vonovia SE abgeschlossenen Geschäfte wurden in eine Hedge-Beziehung eingebunden, die zwei von der Deutsche Wohnen SE eingegangenen Zinsswaps verbleiben freistehend. Die Float-to-Fix-Zinsswaps haben Laufzeiten

zwischen 3,5 Jahren und 6,25 Jahren, sichern ein Gesamtnominal von 775 Mio. € ab und wurden zwischen dem 4. Juli 2023 und dem 10. Juli 2023 wirksam. Der Forward Swap mit einem Nominal von 500 Mio. € und einer Laufzeit von zehn Jahren wird zum 16. April 2024 wirksam; es wurde Cash Settlement vereinbart. Die neuen Zinssicherungsgeschäfte tauschen einen 3M- bzw. 6M-EURIBOR gegen einen Festzins zwischen 2,989 % und 3,513 %.

Alle an dieser Stelle im Vorjahr diskutierten Zero-Cost Swaption Collars wurden im Berichtsjahr durch Barausgleich abgewickelt.

Für die im sogenannten passiven Hedge Accounting fortgeführte Sicherungsinstrumente wurden, analog zu den erwarteten Zahlungsströmen aus den zugewiesenen Grund-

geschäften, im Berichtsjahr 6,6 Mio. € ergebniswirksam reklassifiziert. Damit wurde der im sonstigen Ergebnis eingestellte Wert auf 4,2 Mio. € reduziert.

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

Die Eurozinsswaps werden zum Bilanzstichtag bis auf ein Geschäft mit negativen Marktwerten ausgewiesen.

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

Die wesentlichen Parameter der in Euro gehaltenen Cash-flow Hedges stellen sich wie folgt dar:

	Buchwert 31.12.2023	Posten in der Bilanz, in dem das Sicherungs- instrument enthalten ist	Nominalbetrag	Laufzeitbeginn von	Laufzeitende bis
in Mio. €					
<b>Goldmann Sachs (Forward-Starting-Swap)</b>					
Grundgeschäft					
Forward	-24,2	Derivate	500,0	16.04.2024	16.04.2034
<b>Société Générale (Float to Fix Hedge)</b>					
Grundgeschäft			142,0	01.03.2022	01.03.2027
Zinsswap	-4,0	Derivate	142,0	04.07.2023	01.03.2027
<b>Société Générale (Float to Fix Hedge)</b>					
Grundgeschäft			156,0	28.02.2022	01.03.2027
Zinsswap	-4,4	Derivate	156,0	04.07.2023	01.03.2027
<b>Morgan Stanley (Float to Fix Hedge)</b>					
Grundgeschäft			325,0	28.02.2022	28.02.2029
Zinsswap	-16,0	Derivate	325,0	10.07.2023	28.02.2029
<b>UniCredit Bank AG</b>					
Grundgeschäft			42,0	01.10.2018	30.11.2038
Zinsswaps	4,4	Finanzielle Vermögenswerte	42,0	01.10.2018	30.11.2038



	Aktueller Durchschnitts- zinssatz (inkl. Marge)	Veränderungen im Wert des Sicherungs- instruments, die im sonstigen Ergebnis erfasst wurden	Erfolgswirksam erfasste Un- wirksamkeit der Sicherungsbeziehung	Posten im Gewinn oder Verlust, der die Unwirksamkeit der Absicherung beinhaltet	Reklassifizierung des Berichtsjahres	Posten im Gewinn oder Verlust, der die Reklassifizie- rung der Absiche- rung beinhaltet	Marktwertänderung des Grund- geschäfts
		(+) EK-Erhö- hung (-) EK-Minder- ung	(+) EK-Erhö- hung (-) EK-Minder- ung				
6 M-EURIBOR Marge 0,0%							
	2,989%	-24,2	-	Zins- aufwendungen	-	n.a.	
3 M-EURIBOR Marge 0,6%							4,0
	3,426%	-4,0	-	Zins- aufwendungen	-0,3	Zins- aufwendungen	
6 M-EURIBOR Marge 0,6%							4,4
	3,504%	-4,4	-	Zins- aufwendungen	-0,3	Zins- aufwendungen	
6 M-EURIBOR Marge 0,7%							16,0
	3,513%	-16,0	-	Zins- aufwendungen	-0,6	Zins- aufwendungen	
3 M-EURIBOR Marge 1,32%							4,8
	1,505%	-5,3	0,5	Zins- aufwendungen	-0,7	Zins- aufwendungen	

Die zwei auf jeweils 175,0 Mio. US-\$ lautenden Cross Currency Swaps, die zu gleichen Teilen mit JP Morgan Limited und der Morgan Stanley Bank International Limited mit einer ursprünglichen Laufzeit von zehn Jahren abgeschlossen worden waren, wurden am 2. Oktober 2023 korrespondierend zu den Anleihen fällig.

Zum Berichtszeitpunkt bilanziert die Deutsche Wohnen Gruppe 18 freistehende Zinsswaps. Das abgesicherte Nominal betrug zum 31. Dezember 2023 853,0 Mio. € (31.12.2022: 704,8 Mio. €), drei Geschäfte führen zu einem negativen Marktwert in Höhe von 7,7 Mio. €, die positiven Marktwerte der übrigen Zinsswaps betragen in Summe 39,4 Mio. € (31.12.2022: nur positive Marktwerte von 66,4 Mio. €).

Das abgesicherte Nominalvolumen von derzeit zwölf freistehenden Zinsswaps von BUWOG betrug zum 31. Dezember 2023 335,0 Mio. € (31.12.2022: 299,9 Mio. €), positiven Marktwerten in Summe von 16,6 Mio. € standen negative Marktwerte in Summe von 1,6 Mio. € gegenüber (31.12.2022: nur positive Marktwerte von 27,1 Mio. €).

Zum Berichtszeitpunkt bilanziert die Victoriahem-Gruppe neun freistehende Zinsswaps, einen Forward und ein Zinscap. Das in schwedische Kronen abgesicherte Nominal entspricht zum 31. Dezember 2023 einem Volumen von 809,4 Mio. € (31.12.2022: 1.296,9 Mio. €), positiven Marktwerten in Summe von 7,7 Mio. € standen negative Marktwerte in Summe von 1,2 Mio. € gegenüber (31.12.2022: nur positive Marktwerte von 23,8 Mio. €).

Der Sicherungszusammenhang der Cashflow Hedges wird prospektiv auf Basis einer Sensitivitätsanalyse, retrospektiv auf Basis der kumulierten Dollar-Offset-Methode ermittelt. Die Wertveränderungen der Grundgeschäfte werden auf Basis der Hypothetische-Derivate-Methode ermittelt. Die Auswirkung des Ausfallrisikos auf die beizulegenden Zeitwerte ist im Berichtsjahr – wie im Vorjahr – unwesentlich und führte zu keiner Anpassung des Bilanzansatzes.

Im Jahr 2023 wurden erstmalig zwei neue Derivate in Form von langfristigen Call-Optionen zum Rückkauf von Geschäftsanteilen in Höhe von 838,0 Mio. € bilanziert. Zu den Call-Optionen wird auf die Ausführungen im Kapitel → **[D29] Finanzielle Vermögenswerte** verwiesen.

Gesamt standen im Berichtsjahr den positiven Marktwerten der Cashflow Hedges von 4,4 Mio. € negative Marktwerte von 48,6 Mio. € gegenüber (31.12.2022: nur positive Marktwerte von 65,7 Mio. €).

Zum gleichen Zeitpunkt wurden positive Marktwerte in Höhe von insgesamt 63,8 Mio. € (31.12.2022: 99,8 Mio. €) aus freistehenden Zinsderivaten von Deutsche Wohnen, BUWOG und Victoriahem bilanziert, denen im Berichtsjahr negative Marktwerte von 10,6 Mio. € gegenüberstehen.

Der jeweils positive Saldo aus Zinsabgrenzungen betrug im Berichtsjahr 4,4 Mio. € (31.12.2022: 1,1 Mio. €).

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

in Mio. €	Stand 01.01.	Änderungen der Periode		ergebniswirksame Reklassifizierung		Stand 31.12.
		Veränderung CCS	Sonstige	Währungsrisiko	Zinsrisiken	
<b>2023</b>	<b>41,2</b>	<b>-42,7</b>	<b>-50,3</b>	<b>33,9</b>	<b>-2,2</b>	<b>-20,1</b>
<b>2022</b>	<b>-11,9</b>	<b>9,0</b>	<b>45,0</b>	<b>-9,4</b>	<b>8,5</b>	<b>41,2</b>

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

### Cashflow Hedges

in Mio. €	2022	2023
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	77,9	-136,7
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-23,9	43,7
Realisierte Gewinne/Verluste	-5,0	43,9
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	4,1	-12,2
<b>Summe</b>	<b>53,1</b>	<b>-61,3</b>

Im Berichtsjahr ergaben sich für Cashflow Hedges nach Berücksichtigung latenter Steuern negative kumulierte Ineffektivitäten in Höhe von 0,3 Mio. € (2022: -0,4 Mio. €), insofern verschlechtert sich das Zinsergebnis um 0,7 Mio. €.

Ausgehend von der Bewertung zum 31. Dezember 2023 wurde für alle Zinsswaps eine Sensitivitätsanalyse zur Ermittlung der

Eigenkapitalveränderung bei einer parallelen Verschiebung der Zinsstruktur um jeweils 50 Basispunkte durchgeführt:

in Mio. €	Eigenkapitalveränderung		Summe
	Sonstige Rücklagen ergebnisneutral	Gewinn- und Verlust- rechnung erfolgswirksam	
<b>2023</b>			
+ 50 Basispunkte	24,3	17,4	41,7
- 50 Basispunkte	-24,5	-17,3	-41,8
<b>2022</b>			
+ 50 Basispunkte	31,8	10,9	42,7
- 50 Basispunkte	-16,9	-20,9	-37,8

Eine weitere Sensitivitätsanalyse hat ergeben, dass für eine Minderheit an variabel verzinslichen Darlehen, die nicht in einer Sicherungsbeziehung designiert sind, eine parallele Verschiebung um jeweils 50 Basispunkte zu einem Effekt in der Gewinn- und Verlustrechnung von 15,3 Mio. € (bzw. -15,3 Mio. €), im Vorjahr 18,4 Mio. € (bzw. -18,4 Mio. €) geführt hätte.

## 58 Eventualschulden

Haftungsverhältnisse bestehen für Sachverhalte, für die die Vonovia SE und ihre Tochtergesellschaften Garantien zugunsten verschiedener Vertragspartner gegeben haben. Die Laufzeiten sind in vielen Fällen auf einen vereinbarten Zeitpunkt befristet. In einigen Fällen ist die Laufzeit unbefristet.

Haftungsverhältnisse von Vonovia bestehen wie folgt:

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023
Bürgschaften i. Z. m. Development	86,0	147,6
Mietbürgschaften	2,9	2,4
Sonstige Verpflichtungen	3,9	3,6
	<b>92,8</b>	<b>153,6</b>

Vonovia ist Beteiligte in verschiedenen Rechtsstreitigkeiten, die aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit entstehen. Es handelt sich hierbei insbesondere um Mietrechts-, Baurechts- und Vertriebsstreitigkeiten sowie in Einzelfällen um gesellschaftsrechtliche Auseinandersetzungen (im Wesentlichen nach Squeeze-out-Verfahren). Darüber hinaus bestehen Rechtsstreitigkeiten mit einem Sozialversicherungsträger. Keine der Rechtsstreitigkeiten wird für sich genommen wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage von Vonovia haben. Die diesbezüglich erwartete Schadenshöhe von ursprünglich 40-150 Mio. € wurde auf 150-375 Mio. € angepasst, bei unveränderter Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 %.

## 59 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023
<b>Sonstige finanzielle Verpflichtungen</b>		
Investitionsverpflichtungen	757,7	1.239,5
Obligo aus Bestellungen für Modernisierungen und Neubau	580,2	819,6
IT-Dienstleistungsverträge	43,4	46,9
Verträge über TV-Grundversorgung	173,4	20,3
Sonderumlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	0,3	2,7
Ankaufsverpflichtungen	798,6	-
Sonstige	12,0	11,5
	<b>2.365,6</b>	<b>2.140,5</b>

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

Bochum, den 28. Februar 2024



Rolf Buch  
(CEO)



Arnd Fittkau  
(CRO)



Philip Grosse  
(CFO)



Daniel Riedl  
(CDO)



Ruth Werhahn  
(CHRO)

