

Zusammengefasster Lagebericht

Unter den schwierigen Rahmenbedingungen des
Wohnimmobiliensektors Kurs gehalten

Strategie in ihre sechs wesentlichen Werttreiber
aufgeschlüsselt und weiter verfeinert

Kapitalstruktur und Kapitalallokation angepasst

40	Grundlagen des Konzerns
48	Nichtfinanzielle Konzernklärung
96	Portfoliostruktur
98	Unternehmenssteuerung
101	Wirtschaftsbericht
126	Weitere gesetzliche Angaben
129	Chancen und Risiken
143	Prognosebericht

Grundlagen des Konzerns

Schwierige Rahmenbedingungen für den Wohnimmobiliensektor im Jahr 2023

Die **Rahmenbedingungen** für den Wohnimmobiliensektor sind auch im Jahr 2023 herausfordernd geblieben. Die Lücke zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot hat sich weiter vergrößert, wobei insbesondere soziologische und demografische Faktoren auf die **Wohnungsnachfrage** wirken. So wird gesehen auf die nächsten zwanzig Jahre gleichbleibend ein Bau von jährlich bis zu 400.000 Wohneinheiten notwendig sein, um den Bedarf zu decken. Obgleich dies auch politisch gewollt ist, wird die Anzahl der Fertigstellungen wie im Jahr 2023 mit rund 242.000 Wohnungen auch in den nächsten Jahren wohl deutlich unter der angestrebten Größenordnung bleiben. Auf dem aktuellen Fertigstellungsniveau wird sich deshalb die Wohnungsknappheit verschärfen und die Mieten werden einem weiteren Aufwärtsdruck unterliegen.

Die **Angebotsseite** sah sich in den vergangenen Jahren einem kontinuierlichen Anstieg der Baukosten gegenüber. Getrieben durch den Anstieg der allgemeinen Inflation in den vergangenen zwei Jahren auf bis zu 8,8 % und damit auf ein Niveau jenseits dessen, was Anfang der 1990er-Jahre in der Folge der Wiedervereinigung mit rund 6 % vorlag, stieg der Baukostenindex ausgehend von einem Basiswert von 100 im Jahre 2015 auf rund 160 im Jahr 2023. Der Baukostenanstieg wurde ferner durch zunehmende Regulierung verstärkt; politische Unklarheiten und bürokratische Hürden behindern ferner eine beschleunigte Umsetzung von Investitionsprojekten.

Zu den gestiegenen Baukosten addiert sich der Anstieg des Zinsniveaus. Die 10-jährige Swap-Rate war mit über 3 % im Jahr 2023 auf einem Niveau wie zuletzt vor rund zwölf Jahren.

Zinsentwicklung, Inflationsentwicklung, Volatilitäten in den Volkswirtschaften und weniger verlässliche Lieferketten führten zu erhöhten Kapitalkosten und somit zu höheren Renditeerfordernissen mit zusätzlich belastender Wirkung auf das Investitionsverhalten. Dies führte zu erhöhtem

Druck auf die Immobilienwerte, sodass auch das Transaktionsgeschehen auf dem Immobilienmarkt deutlich eingeschränkt war, von dem sich Vonovia jedoch weitgehend entkoppeln konnte.

Die beschriebenen Rahmenbedingungen lösten einen erhöhten Druck auf die Rentabilitäten und auf die Verkehrswerte im Immobiliensektor aus, worauf allgemein mit einer erhöhten Kapitaldisziplin reagiert werden musste. Vonovia hat ihre Innenfinanzierungskraft gestärkt, flankiert durch Kostendisziplin und ein verändertes Investitionsverhalten. Gleichzeitig wurden keine weiteren Akquisitionen verfolgt und Bestände zum Verkauf oder in Joint-Venture-Strukturen angeboten.

Erfreulicherweise wurden diese Maßnahmen von den Kapitalmärkten zustimmend aufgenommen, sodass einerseits das **Investment-Grade-Rating** sichergestellt werden konnte und sich der Aktienkurs in den letzten Monaten des Jahres 2023 wieder sichtbar erholt hat.

Angesichts der unveränderten **Megatrends** Urbanisierung, demografischer Wandel und Nachhaltigkeit sowie der aktuellen Rahmenbedingungen hat Vonovia die bedeutendsten Werttreiber ihrer Strategie und des Geschäftsmodells stärker herausgearbeitet und in Bezug auf die aktuelle Gesamtsituation analysiert, um klare Handlungsoptionen zu definieren.

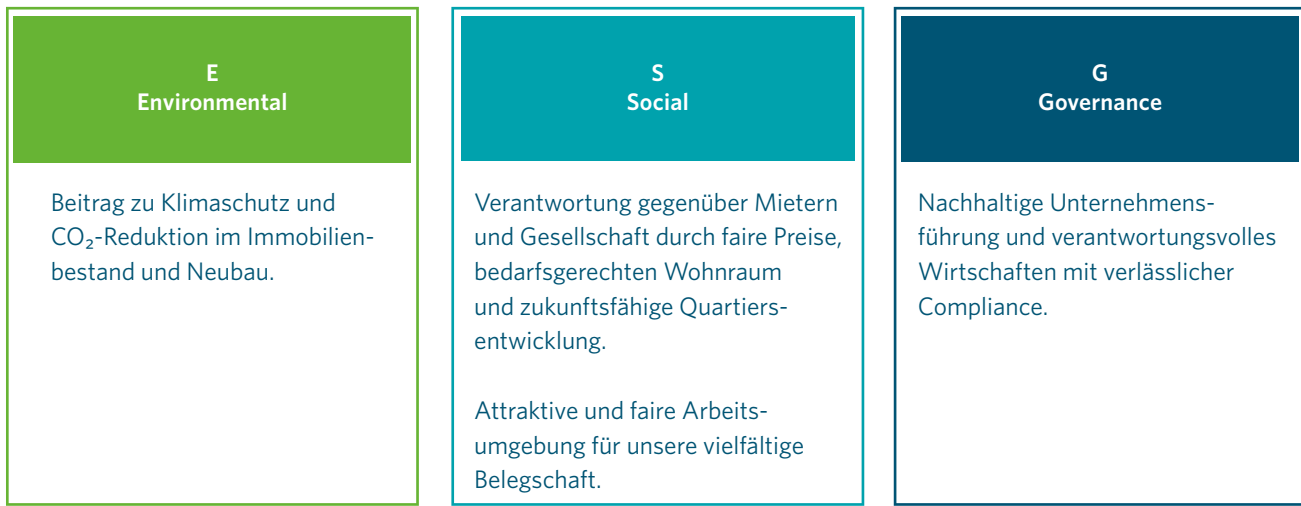
Der Zusammenschluss mit der Deutsche Wohnen Gruppe konnte im Jahr 2023 erfolgreich abgeschlossen werden und die avisierten **Synergiepotenziale** durch die gemeinsame Nutzung der **Bewirtschaftungs- und Developmentplattform** und die gemeinsame Hebung von Harmonisierungs- und Skalenerträgen konnten realisiert werden. Dabei werden die Grundsätze guter Unternehmensführung mit Blick auf die Eigenständigkeit der Deutsche Wohnen Gruppe gewahrt. Dies wird auch durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen sichergestellt.

Das Unternehmen

Das **Geschäftsmodell** von Vonovia besteht aus der Bereitstellung und Vermietung von gutem, zeitgerechtem und vor allem bezahlbarem Wohnraum sowie dessen Bewirtschaftung. Eine etablierte eigene Handwerker-, Wohnumfeld- und Hausmeisterorganisation sowie umfassende Backofficefunktionen unterstützen bei der Bewirtschaftung und der Fortentwicklung der Bestände.

Vonovia entwickelt ihren Immobilienbestand durch aktives Portfoliomanagement fort. Dazu zählt neben Ankauf, Verkauf und Modernisierung auch der Bau neuer Wohnungen für den Eigenbestand und den Verkauf an Dritte.

Dimensionen der Nachhaltigkeit bei Vonovia



Komplettiert wird das Geschäftsmodell durch das Angebot wohnungsnaher Dienstleistungen. Das Angebot von Kabel-TV, Energieversorgungsleistungen mit Strom und Wärme sowie automatisierter Zählerablesung steht dabei im Vordergrund.

Das beschriebene Geschäftsmodell stützt sich dabei auf eine in hohem Maße **digitalisierte Bewirtschaftungsplattform** sowie eine ebenfalls hoch **digitalisierte Developmentplattform** zum Management der kompletten Wertschöpfungskette. Diese beiden Plattformen stellen die zwei bedeutendsten immateriellen Vermögensgegenstände des Geschäftsmodells dar. Als weiterer immaterieller Vermögenswert wird die Kundenbindung durch das Value-add-Geschäft betrachtet.

Ziel ist es, das Geschäftsmodell langfristig zukunftsfähig auszurichten, um zur Lösung der **aktuellen Klimaschutzziele** durch nachhaltigen Neu- und Umbau und die CO₂-Reduktion im Bestand durch Innovationen beizutragen.

Vonovia orientiert sich dabei an den ESG-Dimensionen der Nachhaltigkeit, nämlich am Klimaschutz und der Umwelt (E) durch den Beitrag zur CO₂-Reduktion, an der Gesellschaft (S) durch verantwortliches Handeln gegenüber allen Interessengruppen, und an der Governance (G) durch nachhaltige, verlässliche und verantwortungsvolle Unternehmensführung. Übergeordnet ist dabei weiterhin der Quartiersgedanke.

Etwa 75 % des Immobilienbestands von Vonovia befinden sich in zusammenhängenden Urban Quarters, das heißt Quartieren mit in der Regel mehr als 150 Wohnungen. Dabei geht die Gestaltung von lebenswerterem Wohnraum immer auch mit dem Erkennen von Bedürfnissen in den betreffenden sozialen Strukturen einher, wobei der Geschichte dieser Quartiere Rechnung getragen wird. Das Quartier ist die Umsetzungsebene für die klimaschutzorientierten Initiativen. Auch das Developmentgeschäft folgt dem nachhaltigen Quartiersgedanken.

Das Geschäftsmodell von Vonovia zahlt damit positiv auf die drängenden gesellschaftspolitischen Herausforderungen der Wohnungsknappheit und des Klimaschutzes ein.

Für ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter möchte Vonovia eine attraktive Arbeitgeberin sein, die Chancengerechtigkeit sicherstellt und die persönliche und berufliche Entwicklung unterstützt.

Vonovia bewirtschaftet einen **Wohnungsbestand** von rund 485.000 eigenen Wohnungen in fast allen attraktiven Städten und Regionen Deutschlands. Dazu kommt ein Bestand von rund 40.000 Wohneinheiten in Schweden und rund 21.000 Wohneinheiten in Österreich.

Der Gesamtverkehrswert beträgt 83,9 Mrd. € und das Nettovermögen nach EPRA-Definition 38,1 Mrd. € (European

Public Real Estate Association; EPRA). Neben den eigenen Wohnungen verwaltet Vonovia rund 71.400 Wohnungen für Dritte. Damit stellt Vonovia in Deutschland, Österreich und Schweden jeweils eines der führenden Wohnungsunternehmen dar, allerdings mit einem insbesondere für Deutschland geringen Marktanteil von rund 2,0 % aufgrund des fragmentierten Markts.

Die **Wurzeln von Vonovia** bzw. ihrer Vorläuferunternehmen liegen im gemeinnützigen Wohnungsbau sowie im Werkswohnungsbau und reichen bis ins 19. Jahrhundert zurück. Das gilt sowohl für Deutschland wie auch für Österreich und Schweden. Damit steht die heutige strategische Disposition unverändert zu den Wurzeln des Unternehmens.

Ziel war es bereits damals, guten, zeitgerechten und bezahlbaren Wohnraum, teilweise in innovativen Konzepten, bereitzustellen. Darunter befinden sich viele Siedlungen bzw. Quartiere, die damals modellhaft waren und heute unter Denkmalschutz stehen.

Das Wohnen in Quartieren, sogenannten „**Arbeitersiedlungen**“, bedeutete nicht nur erschwinglichen Wohnraum, sondern gleichzeitig Wohnen in einem Sozialgefüge mit den Arbeitskollegen und deren Familien. Die heutigen rund 780 Quartiere (inklusive Deutsche Wohnen) stellen für Vonovia ein Alleinstellungsmerkmal dar und sind Dreh- und Angelpunkt für Antworten auf die aktuellen Megatrends.

Über die 1924 gegründete gemeinnützige GEHAG verfügt die Gruppe über herausragende Bestände der Architekturgeschichte mit Werken des Bauhauses und des Expressionismus, die den Quartiersgedanken mitprägten, neue Wohnkonzepte umfassten und sogar Eingang in das UNESCO-Weltkulturerbe gefunden haben. Exemplarisch sind hier die Siedlungen „Hufeisensiedlung“, „Wohnstadt Carl Legien“, die „Weiße Stadt“ sowie die „Ringsiedlung Siemensstadt“ zu nennen.

Das Immobilienentwicklungsgeschäft sowie das Bewirtschaftungsgeschäft in Österreich firmieren unter dem eingeführten Namen BUWOG. In Schweden firmiert Vonovia unter Victoriahem.

Die Unternehmensstruktur

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

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

Zum 31. Dezember 2023 gehörten 631 rechtliche Einheiten bzw. Gesellschaften (davon 426 im Inland) zur Unternehmensgruppe von Vonovia. Eine detaillierte Anteilsbesitzliste der Vonovia SE ist im Anschluss an den Konzernanhang aufgeführt.

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

Zur Wahrnehmung der Managementfunktionen hat die Vonovia SE eine Reihe von Servicegesellschaften gegründet, insbesondere für die kaufmännischen und operativen Unterstützungsfunktionen, die zentral in Shared-Service-Centern zusammengefasst sind. Durch die Bündelung von Unternehmensfunktionen auf einer einheitlichen Bewirtschaftungs- und Developmentplattform erzielt Vonovia Harmonisierungs-, Standardisierungs- und Skaleneffekte und erspart somit den Konzerngesellschaften das Unterhalten eigener Funktionen.

Erst diese Bündelung ermöglicht die effiziente und effektive Bewirtschaftung eines Bestands von über 545.000 Wohnungen und die erfolgreiche Umsetzung von Immobilienentwicklungsprojekten. Die Plattformen sind darüber hinaus die Basis für eine erfolgreiche Digitalisierung der Prozessketten.

Mit einem leistungsfähigen **Organisationsmodell**, optimierten Prozessen, der eindeutigen Fokussierung auf den Servicegedanken und damit auf unsere Kunden sowie einer

klaren klimaschutzorientierten Investitionsstrategie legen wir die Grundsteine für ein nachhaltiges Wirtschaften vor dem Hintergrund berechtigter Interessen eines privatwirtschaftlichen Unternehmens.

Die Steuerung des operativen Geschäfts orientiert sich an den strategischen Ansätzen des Unternehmens und erfolgt über die Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development.

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

Darüber hinaus wird Vonovia im Rahmen von Neubau- und Developmentmaßnahmen, Nachverdichtung und Aufstockung neue Wohnungen bauen, um insbesondere der steigenden Nachfrage in den Metropolregionen gerecht zu werden. Durch das unter BUWOG firmierende Developmentgeschäft kann Vonovia ein umfassendes Produkt- und Prozess-Know-how im Bau und in der Entwicklung von Wohnbauprojekten vorweisen. Damit verfügt Vonovia über eine Bewirtschaftungsplattform sowie über eine komplette Developmentplattform entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Das Developmentgeschäft wird im Wesentlichen über Projektgesellschaften gesteuert.

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

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

Die Strategie

Verfeinerung der erfolgreichen Strategie vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen

Die mit dem IPO etablierte Strategie mit ihren vier Blöcken hat sich bewährt und hat das Geschäft und den Wachstumspfad von Vonovia in den vergangenen Jahren getragen. Seit dem IPO haben sich die Rahmenbedingungen verändert mit Auswirkungen auf die Unternehmensführung.

Während noch vor einigen Jahren vornehmlich die Shareholder-Value-Perspektive eingenommen wurde, muss sich das Handeln eines Unternehmens heutzutage an allen Stakeholdern orientieren. Die Gesamtheit der Interessengruppen eines Unternehmens unterlag in der jüngsten Vergangenheit deutlichen Veränderungen. Explizit zu nennende Interessengruppen sind neben den Mietern/Kunden, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die Banken, die Investoren, Lieferanten sowie die Gesellschaft und die natürliche Umwelt.

Nicht nur die immer stärkere Dynamik der sogenannten **Megatrends** und der immer stärkere Ruf verschiedenster Anspruchsgruppen nach einem **nachhaltigen Geschäftsmodell**, sondern auch die aktuell komplexen Rahmenbedingungen im Wohnimmobiliensektor machen es erforderlich, die Strategie laufend zu fokussieren und deren Bestandteile zu analysieren. Die Eckpunkte der nachhaltigen Strategie sind:

- > Beitrag zu Klimaschutz und CO₂-Reduktion (E)
- > Gesellschaftliche und soziale Verantwortung für unsere Mieter, Kunden und Mitarbeiter (S)
- > Zuverlässige, transparente und vertrauensvolle Unternehmensführung, die sich an den Best Practices des Corporate Governance Kodex orientiert (G)

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

Um die Nachhaltigkeitsbestrebungen richtig zu kalibrieren, führt Vonovia regelmäßig eine **Wesentlichkeitsanalyse** durch bzw. unterzieht diese einer Überprüfung, woraus sich Handlungsfelder und ein Nachhaltigkeitsfahrplan ableiten. Mit Blick auf die Anforderungen aus der CSRD-Richtlinie wird die Wesentlichkeitsanalyse aktuell einer Überprüfung unterzogen.

Die Megatrends demografischer Wandel, Urbanisierung/ Wohnungsknappheit und Klimaschutz/Nachhaltigkeit bilden unverändert den Basisrahmen der Strategie.

Angesichts der schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnimmobiliensektor seit Beginn des Jahres 2022 hat der Vorstand die Strategie und ihre Blöcke in die wesentlichen Werttreiber aufgeschlüsselt. Dabei hat sich das Leitbild nicht geändert. Der Mensch steht unverändert im Mittelpunkt und dafür wird Verantwortung übernommen. Entscheidungen werden immer im gemeinsamen Kontext der Kundenorientierung, der Mitarbeiterzufriedenheit und der Nachhaltigkeit mit Blick in die Zukunft getroffen.

Die bedeutenden Werttreiber der Strategie

Als die **bedeutsamsten Werttreiber** des Geschäfts wurden herausgearbeitet:

1. Die hocheffiziente Bewirtschaftungsplattform
2. Die optimierte Kapitalstruktur und vorteilhafte Kapitalkosten
3. Die Orientierung der Investitionen an den Megatrends
4. Das wertschaffende Value-add-Geschäft
5. Der Wertbeitrag des Developmentgeschäfts
6. Die effiziente Kapitalallokation

(1) Über die **skalierbare Bewirtschaftungsplattform** mit ihren hochdigitalisierten Prozessen werden derzeit rund 500.000 Wohneinheiten organisiert und in fünf Geschäftsbereichen mit 24 Regionalbereichen und 90 Regionen optimiert bewirtschaftet. Damit verbunden ist unmittelbar eine ausgeprägte Fixkostendegression und gleichzeitig die Sicherstellung einer gleichbleibenden Leistungsqualität zur Sicherung der Kundenzufriedenheit.

Die weiteren Entwicklungen in der Digitalisierung eröffnen auch zukünftig weitere Effizienzpotenziale sowohl in den Prozessen wie auch in der Verwertung von Gebäudestamm- und Gebäudebewegungsdaten. Der sogenannte digitale Zwilling steht für die Auflösung und Abbildung von Gebäuden in digitaler Form zur unternehmensweiten Weiterverwertung.

Das Spektrum der Weiterverarbeitung der digitalen Gebäudedaten reicht von einem weiter verbesserten Servicelevel für die Kunden über die passgenaue Formulierung der nachhaltigen Investitionsmaßnahmen bis hin zu einer sogenannten „predictive maintenance“, insbesondere von Heizungen und Aufzügen.

(2) Eine **optimierte Kapitalstruktur** und damit vorteilhafte Kapitalkosten sichern die Finanzierung mit Eigen- und Fremdkapital langfristig ab und damit auch nachhaltig das kapitalintensive Geschäft eines Wohnimmobilienunternehmens zur Gewährleistung einer dem Risiko angemessenen Rendite.

Die vornehmliche Stärkung der Innenfinanzierung stellt die Basis für Investitionen dar zur Adressierung der Herausforderungen aus den Megatrends. Die Beibehaltung eines sogenannten Investment-Grade-Ratings stellt unverändert ein wesentliches Ziel dar. Die Auswahl an Fremd- oder Eigenmittelfinanzierung orientiert sich opportunistisch an den aktuellen Eigenkapital- oder Fremdkapitalmarktbedingungen, wobei das Vorgehen durch Diversifikation bei den Mittelaufnahmen fortentwickelt wird.

(3) Bei den **Investitionen entlang der Megatrends** ist zu unterscheiden in

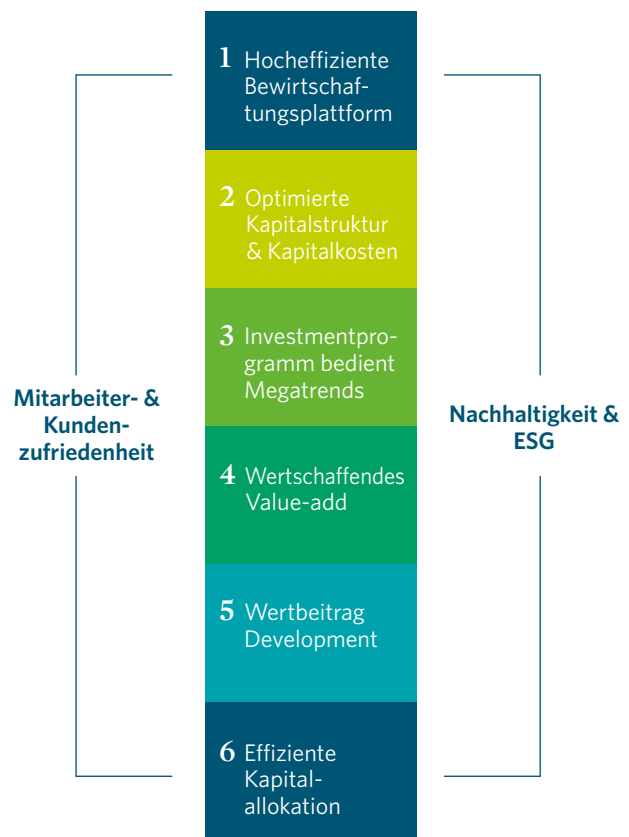
- > Investitionen in Neubau zur Linderung der Wohnungsknappheit,
- > Investitionen in die Optimierung bestehender Wohnbestände durch Modernisierung und altersgerechten Umbau,
- > Investitionen in Klimaschutz zur CO₂-Reduzierung und in Quartierszusammenhänge zur Förderung der Mieterzufriedenheit.

Dabei müssen alle Investitionen den geänderten Renditekriterien Rechnung tragen.

(4) Über das **Value-add-Geschäft** verfügt Vonovia über die Kompetenz zur Ausführung technischer Bauleistungen, Modernisierungen sowie Wohnumfeldleistungen. Damit stellt Vonovia über standardisierte Prozesse die Verfügbarkeit bei gleichbleibend hohem Qualitätsniveau in der gesamten Gruppe sicher.

Das Value-add-Geschäft erzeugt unter dem Titel Quartierswerk im Rahmen der Bündelung von sogenannten „Multi-Utility-Dienstleistungen“ Mehrwert für das Unternehmen. Angestrebt wird im Rahmen des Quartierswerks ein integriertes System wohnungsnaher Infrastrukturdienstleistungen. Das Spektrum umfasst die weitere Etablierung zusätzlicher Leistungen entlang des klassischen Mietangebots, den weiteren Auf- und Ausbau der bestehenden Hauptproduktlinien Multimedia, Energieversorgung und Messtechnikdienste sowie die weitere Implementierung von IoT-Systemen wie Aufzugs- und Heizungsmonitoring. Weitere Innovationen werden entwickelt und bei geprüfter Marktgängigkeit angeboten.

Die Werttreiber unserer Strategie



(5) Das **Developmentgeschäft** dient unmittelbar der Verringerung der Wohnungsknappheit durch die gezielte Erweiterung der Eigenbestände wie auch der unmittelbaren Ertragsrealisierung im Drittgeschäft.

Die Produktpalette umfasst den Verkauf von einzelnen Eigentumswohnungen und den Verkauf von Projekten an Investoren (to sell) einerseits und den Bau von Mietwohnungen für den Eigenbestand und den Neubau auf bestehenden Grundstücksreserven im Bestand (to hold) andererseits. Auch das Developmentgeschäft orientiert sich am Quartiersgedanken und an den Aspekten der Nachhaltigkeit.

Garant für den Wertbeitrag des Developmentgeschäfts ist die effiziente Umsetzung der Projekte auf Basis der Developmentplattform entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Die Wertschöpfungskette reicht von der Akquisition von Baugrundstücken über die Entwicklung, Planung, Realisierung und Vermarktung der Projekte.

Dabei hat das Developmentgeschäft die gestiegenen Renditehürden sowie die Herausforderungen an eine effiziente Kapitalbindung zu berücksichtigen.

Das Developmentgeschäft wird aus fünf Standorten in Deutschland, aus Wien in Österreich sowie aus Malmö in Schweden geführt.

(6) Weiterer entscheidender Werttreiber ist die **effiziente Kapitalallokation**. Aufgrund der aktuellen Renditeanforderungen basierend auf den erhöhten Kapitalkosten sind die Stärkung des Eigenkapitalanteils und die Fokussierung auf die Innenfinanzierung als ein bedeutender Werttreiber identifiziert worden, der die Möglichkeiten an renditeorientierten nachhaltigen Investitionen optimiert. Die Rendite sowie die Innenfinanzierungskraft determinieren die tatsächliche Kapitalallokation.

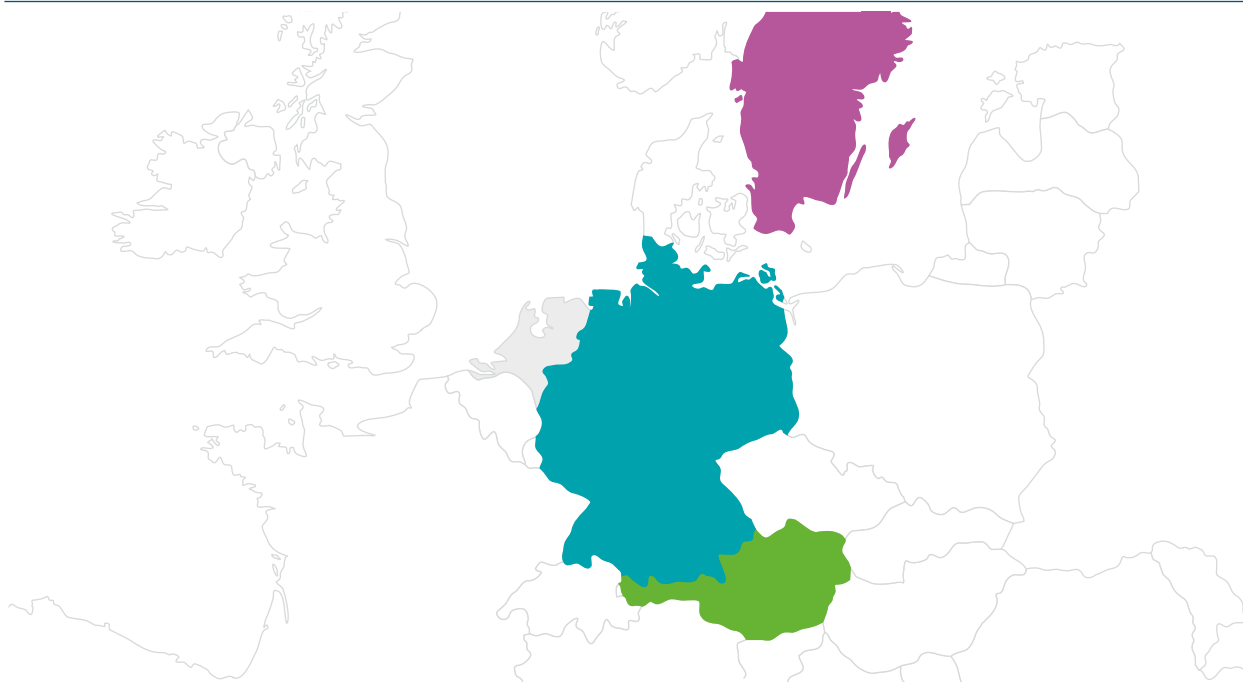
In der Phase nach dem IPO war die Kapitalallokation aufgrund vorteilhafter Kapitalmarktbedingungen auf externes Wachstum durch Aquisitionen und Skalenerträge gerichtet.

Aufgrund der durch Inflation und Zinanstieg geprägten aktuellen Kapitalmarktbedingungen und der daraus erwachsenden höheren Kapitalkosten befindet sich Vonovia in einer Phase der Portfoliobereinigung durch Verkäufe und die Etablierung von Joint-Venture-Strukturen. Ziel ist die Darstellung einer optimierten Kapitalstruktur und einer nachhaltigen Innenfinanzierung.

Die daran anschließende Phase wird gekennzeichnet sein durch ein dynamisches Portfoliomanagement. Weiterhin wird jede Geschäftsaktivität auskömmliche Renditen und Zahlungsmittelüberschüsse im Sinne einer effizienten Kapitalallokation erwirtschaften müssen.

Die **Pflegeaktivitäten** unter dem Dach von Deutsche Wohnen wurden im Zuge des Zusammenschlusses einer strategischen Analyse unterzogen mit dem Ergebnis, dass die Pflegeaktivitäten nicht mehr Teil der Strategie von Deutsche Wohnen sein werden und damit auch nicht von Vonovia. In der Konzernberichterstattung werden die Pflegeaktivitäten als nicht fortgeführte bzw. aufgegebene Aktivitäten ausgewiesen.

Europäische Märkte



Deutschland

15 urbane
Wachstumsmärkte

Schweden

Stockholm, Göteborg,
Malmö

Österreich

Wien
(schwerpunktmäßig)

Nichtfinanzielle Konzernerklärung

Erläuterungen zu den Berichtsinhalten und der Rahmensetzung

Die Vonovia SE (im Weiteren Vonovia) setzt den Weg zu einer integrierteren Berichterstattung über die nachhaltigen Themen des Unternehmens kontinuierlich fort. Bevor für das Geschäftsjahr 2024 die Berichterstattung auf das Rahmenwerk der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) umgestellt wird, erscheint der Bericht für das Geschäftsjahr 2023 ein letztes Mal nach den Vorgaben der Non-financial Reporting Directive (NFRD, Directive 2014/95/EU), deren Ausprägung diese nichtfinanzielle Konzernerklärung darstellt. Sie hat ihre rechtliche Grundlage in den §§ 315b, 315c i. V. m. §§ 289c bis 289e HGB.

Bei der Erstellung nutzen wir die Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), die wir im Abschnitt [→ Umweltbelange](#) beschreiben, und berücksichtigen das Rahmenwerk der Global Reporting Initiative (GRI) zur Nachhaltigkeitsberichterstattung – insbesondere zur Beschreibung der wesentlichen Themen sowie der Managementansätze. Die Erläuterungen der Vorgaben des delegierten Rechtsakts zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2020/852 unter Anwendung der Artikel 8 und 10 (sogenannte EU-Taxonomie) erfolgen im Abschnitt [→ EU-Taxonomie-Verordnung](#) dieser nichtfinanziellen Konzernerklärung.

Die integrierte Betrachtungsweise der nichtfinanziellen Konzernerklärung bildet das Verständnis von Nachhaltigkeit ab, wie es auch einen Kernbestandteil der Unternehmensstrategie bzw. der Geschäftsprozesse darstellt. In der Konsequenz führt dies dazu, dass Nachhaltigkeitsinformationen nicht auf die nichtfinanzielle Konzernerklärung beschränkt sind, sondern sich an zahlreichen Stellen dieses Geschäftsberichts wiederfinden – beispielsweise bei der Beschreibung des Geschäftsmodells, bei der Risikobewertung oder der Struktur der Corporate Governance. Entsprechende Verweise führen zu Kapiteln im Lagebericht, in denen über hier geforderte Angaben berichtet werden. Wir untermauern damit unser Verständnis eines nachhaltigen Geschäftsmodells, in dem alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit (ESG) im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie

in den einzelnen Geschäftsprozessen verankert sind (siehe [→ Grundlagen des Konzerns](#)).

Der Zusammenschluss mit der Deutsche Wohnen SE (im Weiteren Deutsche Wohnen) ist mit Beginn des Geschäftsjahres 2023 abgeschlossen. Seit diesem Zeitpunkt arbeiten Vonovia und Deutsche Wohnen auf gemeinsamen Systemen und Strukturen (siehe [→ Grundlagen des Konzerns](#)). Das Unternehmen Deutsche Wohnen wird somit vollumfänglich in den Konzernabschluss sowie in die nichtfinanzielle Konzernerklärung von Vonovia einbezogen. Eine eigenständige nichtfinanzielle Erklärung gibt Deutsche Wohnen für das Geschäftsjahr 2023 nicht ab, da sie von der Erleichterungsvorschrift zur CSR-Berichterstattung nach §§ 289b Abs. 2, 315b Abs. 2 HGB Gebrauch macht.

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

Eine Ausnahme stellt das durch den Teilkonzern Deutsche Wohnen in den Gesamtkonzern eingebrachte, eigenständige Segment Pflege dar. Dieses wurde zum Jahresende 2023 in Konsequenz zur strategischen Überprüfung als Discontinued Operations qualifiziert (siehe [→ Unternehmenssteuerung](#)). Wir berichten inhaltlich über dieses Segment im Rahmen des entsprechenden wesentlichen Themas (siehe Sozialbelange, Abschnitt Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel). Die in dieser nichtfinanziellen Konzernerklärung dargestellten Kennzahlen werden weitestgehend exklusive des Segments Pflege erhoben und dargestellt. Dies erfolgt aufgrund von Wesentlichkeitsbetrachtungen (insbesondere im Bereich Umwelt), nicht durchgängig etablierter Prozesse und Kennzahlendefinitionen mit einem Fokus auf die Immobilienwirtschaft. Die Darstellung der Kennzahlen im Rahmen

der EU-Taxonomie-Verordnung folgt dem Ausweis im Konzernanhang.

Der Ausweis wesentlicher nichtfinanzieller Leistungsindikatoren erfolgt – zusammen mit der Darstellung der zugrunde liegenden Konzepte und Ziele – in den jeweiligen inhaltlichen Kapiteln. Diese sind den gesetzlich vorgegebenen Aspekten – Umweltbelange, Sozialbelange, Arbeitnehmerbelange, Bekämpfung von Korruption und Bestechung sowie Achtung der Menschenrechte – zugeordnet.

Sechs der in der nichtfinanziellen Konzernklärung aufgeführten Kennzahlen sind nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen im Sinne des DRS 20 TZ 101 in Verbindung mit TZ 106. Dies sind die Kennzahlen, die seit der Einführung des Nachhaltigkeits-Performance-Index (Sustainability Performance Index; SPI) 2021 gemeinsam diesen Index bilden. Der SPI – abgeleitet aus den wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen – ist ein entscheidendes Instrument zur Steuerung und Vergütung unseres nachhaltigen Handelns. Der SPI stellt die für den Vonovia Konzern führende nichtfinanzielle Steuerungskennzahl dar (siehe → [Unternehmenssteuerung](#)).

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung für das Berichtsjahr wird um weitere Formate außerhalb dieses Lageberichts ergänzt:

- > Relevante Kennzahlen und Daten zu den einzelnen nichtfinanziellen Aspekten für das Geschäftsjahr erscheinen in einem ESG-Factbook, das im 2. Quartal 2024 veröffentlicht wird.
- > Ergänzend publizieren wir erneut einen Bericht nach den Anforderungen der Sustainable Best Practice Recommendations (sBPR) der European Public Real Estate Association (EPRA) sowie eine Überleitung unserer Berichterstattung auf den Real Estate Sustainability Accounting Standard des Sustainability Accounting Standards Board (SASB).
- > Auf der im Berichtsjahr neu strukturierten Konzernwebseite (☞ www.vonovia.com) finden sich weiterführende Informationen zu unserer Nachhaltigkeitsstrategie und -themen – beispielsweise Verpflichtungen und Richtlinien – sowie Umsetzungsbeispiele.
- > Vervollständigt wird die Nachhaltigkeitsberichterstattung durch die Teilnahme an zahlreichen ESG-Ratings.

Die nichtfinanzielle Konzernklärung ist nicht Gegenstand der gesetzlichen Abschlussprüfung wird jedoch einer gesonderten betriebswirtschaftlichen Prüfung nach ISAE 3000 mit begrenzter Sicherheit durch die PwC GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft unterzogen. Dabei stellen jegliche Verweise auf Inhalte außerhalb der nichtfinanziellen Konzernklärung weiterführende Informationen dar und sind nicht Teil der betriebswirtschaftlichen Prüfung. Ausgenommen von dieser Einschränkung sind Verweise auf weitere Kapitel des Lageberichts. Diese sind von der Prüfung erfasst.

Nachhaltigkeitsmanagement bei Vonovia

Nachhaltigkeitsverständnis

Mit unserem Geschäftsmodell – der Entwicklung und Vermietung von gutem, zeitgerechtem und bezahlbarem Wohnraum – befinden wir uns in hoher Interdependenz zu gesellschaftlichen und ökologischen Veränderungsprozessen. Nachhaltigkeit ist daher Kernbestandteil unserer unternehmerischen Strategie. In den vergangenen Jahren haben wir große Fortschritte dabei erzielt, **Nachhaltigkeit in den Geschäftsprozessen** des Unternehmens zu verankern. Das Nachhaltigkeitsverständnis von Vonovia ist auf unserer Konzernwebseite veröffentlicht.

Mit der Einführung der nichtfinanziellen Steuerungskennzahl SPI im Jahr 2021 ist die Strategie mit klaren, vergütungsrelevanten Zielen für den Vorstand und das Top-Management (erste Ebene unterhalb des Vorstands) verknüpft.

Der **SPI** besteht aus sechs Teil-Indikatoren, die aus den wesentlichen Themen von Vonovia abgeleitet wurden. Sie umfassen

- > die CO₂-Intensität im Gebäudebestand,
- > die Energieeffizienz von Neubauten,
- > den Anteil barrierearmer (Teil-)Modernisierungen an Neuvermietungen,
- > die Steigerung der Kundenzufriedenheit,
- > die Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit sowie
- > den Anteil weiblicher Führungskräfte im Top-Management.

Im Berichtsjahr erreichte der SPI für Vonovia einen Indexwert von 111 % (siehe → [Wirtschaftsbericht](#)). Eine detaillierte Beschreibung unseres **nachhaltigen Geschäftsmodells** finden Sie im Kapitel Grundlagen des Konzerns.

Vonovia orientiert sich außerdem in der **Ausrichtung der Nachhaltigkeitsstrategie an internationalen Standards** und Rahmenwerken, wie den Sustainable Development Goals (SDGs), dem UN Global Compact und den Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte der Vereinten Nationen. Als international agierendes Unternehmen wollen wir mit unserem Geschäft in Deutschland, Österreich und Schweden zum Erreichen dieser Ziele beitragen. Hierzu haben wir **acht zentrale SDGs** identifiziert, die für uns handlungsleitend sind (siehe auch SDG-Verständnis auf unserer ☞ [Konzernwebseite](#)).

Für Vonovia wesentliche SDGs



Nachhaltigkeitsorganisation

Nachhaltigkeit ist bei Vonovia oberste Führungsaufgabe. Verantwortlich für das Thema Nachhaltigkeit ist der Vorsitzende des Vorstands. Aufseiten des Aufsichtsrats übernehmen der Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss sowie der Prüfungsausschuss (für die Berichterstattung) die entsprechende Kontrollfunktion.

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

das neben der Nachhaltigkeitsberichterstattung im Geschäftsbericht auch die Erstellung des ESG-Factbooks sowie das Bedienen zahlreicher ESG-Ratings umfasst.

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

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

In Österreich und Schweden ist die Koordination für Nachhaltigkeit in den jeweiligen Stabsstellen verankert. Diese koordinieren das Zusammenspiel zwischen dem Bereich Nachhaltigkeit/Strategie und den jeweiligen Ländern sowie die länderspezifischen Nachhaltigkeitsausrichtungen der österreichischen BUWOG-Gesellschaften sowie der schwedischen Victoriahem.

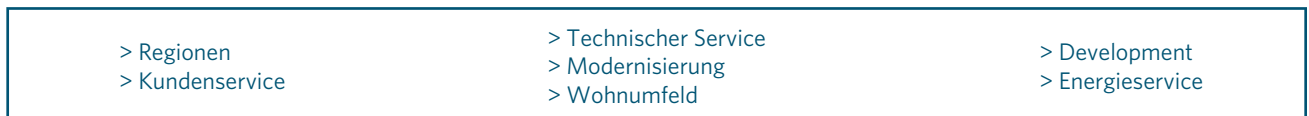
Nachhaltigkeit im Organisationsmodell Vonovia



Nachhaltigkeitsinitiativen

- > Projekte
- > Austauschplattformen
- > Initiativen/Kooperationen
- > Forschungsaufträge

Operative Bereiche



Zentrale Funktionen/Fachabteilungen



Risikobewertung unter Nachhaltigkeitsaspekten

Die Betrachtung und Bewertung von Risiken unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten sind für Vonovia integraler Bestandteil des Risikomanagements. Dabei betrachten wir nicht nur die Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit (Outside-In-Perspektive), sondern auch die möglichen Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft (Inside-Out-Perspektive). Hierzu geben wir Auskunft in unserem → **Chancen- und Risikobericht**.

Im Rahmen der nichtfinanziellen Konzernklärung müssen die wesentlichen Risiken berichtet werden, die mit der eigenen Geschäftstätigkeit, den Geschäftsbeziehungen oder Produkten und Dienstleistungen des Konzerns verknüpft sind, deren Eintritt sehr wahrscheinlich ist und die sehr schwerwiegende negative Auswirkungen auf die nichtfinanziellen Aspekte haben oder haben werden. Auf Basis der durchgeführten Risikoanalysen und nach Einschätzung des Managements von Vonovia liegen **keine berichtspflichtigen nichtfinanziellen Risiken** vor, die nach Anwendung der Nettomethode unter Berücksichtigung von Risikobegrenzungsmaßnahmen die Wesentlichkeitskriterien gemäß § 289c (3) Nr. 3 und 4 HGB erfüllen.

Wesentliche Aspekte der Nachhaltigkeit bei Vonovia

Das Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Dadurch, dass wir neuen Wohnraum schaffen und bestehenden Wohnraum vermieten, kommen wir diesem Grundbedürfnis nach. Wir tun dies verantwortungsvoll und nachhaltig, indem wir auf den ökologischen Fußabdruck der Gebäude achten und uns zu dem Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands bis 2045 (siehe → **Umweltbelange**) verpflichtet haben, aber auch, indem wir unsere soziale Verantwortung wahrnehmen und Wohnen zu fairen Preisen für alle Bevölkerungsgruppen der Gesellschaft anbieten. Wir tun dies in einer Governance-Struktur, die hohen Wertmaßstäben entspricht und geeignet ist, von unseren Stakeholdern als vertrauensvoll und zuverlässig wahrgenommen zu werden.

Vonovia systematisiert die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen für das Unternehmen nach dem Konzept der **doppelten Materialität** anhand von zwei Dimensionen:

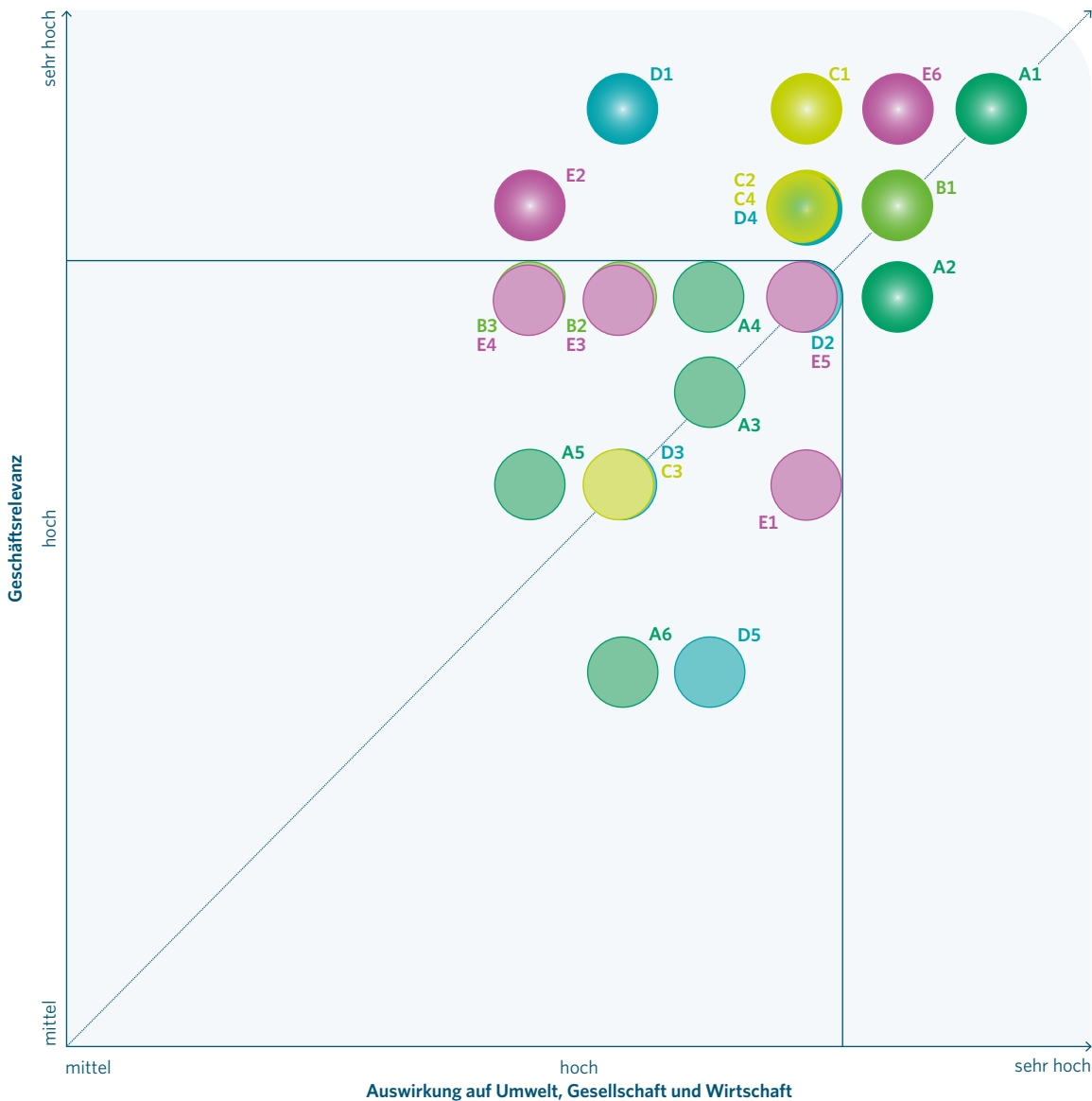
- > der Relevanz von gesellschaftlichen und ökologischen Veränderungen auf das Geschäft und die Wertschöpfung (Outside-In-Perspektive) sowie
- > der Auswirkungen des Geschäftsmodells und der unternehmerischen Aktivitäten auf Umwelt, Gesellschaft und Ökonomie (Inside-Out-Perspektive).

Dabei fließen die Perspektiven aller unserer relevanten Stakeholdergruppen in die Wesentlichkeitsanalyse ein.

Die darauf aufbauende **Wesentlichkeitsmatrix** weist (1) zehn als wesentlich identifizierte Themen – die im Rahmen dieser nichtfinanziellen Konzernklärung in den folgenden Kapiteln näher erläutert werden – sowie (2) 14 weitere wichtige Nachhaltigkeitsthemen in fünf Handlungsfeldern auf.

Im Berichtsjahr 2023 haben wir alle Themen vor dem Hintergrund der Integration und der konsolidierten Berichterstattung sowie neuer Regulierungen und veränderter Rahmenbedingungen erneut kritisch überprüft. Hierbei haben sich keine Veränderungen zur Bewertung des Vorjahres ergeben.

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



Handlungsfeld A: Umwelt und Klima

- A1** CO₂-Reduktion im Immobilienbestand
- A2** Nachhaltiger Neubau und Umbau
- A3 Nachhaltige Materialien und Produkte
- A4 Schutz von Biodiversität
- A5 Wasser, Abwasser und Abfall
- A6 Ressourcen- und Klimaschutz im Geschäftsbetrieb

Handlungsfeld B: Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung

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

Handlungsfeld C: Wohnraum und Kunden

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

Handlungsfeld D: Unternehmenskultur und Mitarbeitende

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

Handlungsfeld E: Nachhaltige Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften

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

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

EU-Taxonomie-Verordnung

Identifizierung und Zuordnung der taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten

Gemäß EU-Taxonomie-Verordnung berichten wir über den Anteil unserer taxonomiefähigen und taxonomiekonformen Umsatzerlöse, Investitionen und Betriebsausgaben.

Vonovia hat in ihrem Geschäftsmodell taxonomiefähige Aktivitäten unter EU-Umweltziel 1 (Klimaschutz, abgekürzt mit CCM/Climate Change Mitigation) identifiziert. Teile dieser Aktivitäten wären auch taxonomiefähig nach EU-Umweltziel 4 (Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, abgekürzt mit CE/Circular Economy). Um Doppelzählungen zu vermeiden, ordnet Vonovia diese vollumfänglich dem EU-Umweltziel 1 zu. Für das EU-Umweltziel 2 (Anpassung an den Klimawandel, abgekürzt mit CCA/Climate Change Adapta-

tion) berichten wir keine taxonomiefähigen Tätigkeiten, da wir keine Umsätze aus ermöglichenden Tätigkeiten generieren und diesem EU-Umweltziel keinen separaten CapEx (oder OpEx) zuordnen, um Doppelzählungen zu vermeiden.

Durch die neuen EU-Umweltziele ergibt sich in geringem Umfang zusätzliche Taxonomiefähigkeit unter EU-Umweltziel 4 für Vonovia. Durch die EU-Umweltziele 3 (Nachhaltige Nutzung von Wasser- und Meeresressourcen, abgekürzt mit WTR/Sustainable Use and Protection of Water and Marine Resources), 5 (Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung, abgekürzt mit PPC/Pollution Prevention and Control) und 6 (Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme, abgekürzt mit BIO/Protection and Restoration of Biodiversity and Ecosystems) ergibt sich keine weitere Taxonomiefähigkeit. Entsprechend haben wir folgende Aktivitäten als taxonomiefähig identifiziert:

EU-Taxonomie Kriterien-Set		Aktivitäten von Vonovia	Umsatzerlöse	Investitionen	Betriebsausgaben
CCM 7.1/CE 3.1	Neubau	Umsatzerlöse aus Development to Sell	<input checked="" type="checkbox"/>		
CCM 7.2/CE 3.2	Renovierung bestehender Gebäude	Investitionen in energetische Sanierungen (CCM 7.2), Investitionen für Sanierungen ohne energetische Auswirkungen (z. B. Leerwohnungssanierungen) (CE 3.2)		<input checked="" type="checkbox"/>	
CCM 7.3	Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten	Investitionen für Einzelmaßnahmen, die nicht unter CCM 7.2 fallen (z. B. Heizungsmodernisierungen, Dämmung, Fensteraustausch)		<input checked="" type="checkbox"/>	
CCM 7.4	Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Gebäuden (und auf zu Gebäuden gehörenden Parkplätzen)	Investitionen für Ladesäulen und Wallboxen		<input checked="" type="checkbox"/>	
CCM 7.5	Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden	Investitionen für Messtechnik und Smart Metering		<input checked="" type="checkbox"/>	
CCM 7.6	Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien	Investitionen für Photovoltaik-Anlagen		<input checked="" type="checkbox"/>	
CCM 7.7	Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen und Recurring Sales, Investitionen für Zukäufe, Development to hold und aktivierte Eigenleistungen ohne energetische Auswirkungen (z. B. Großinstandhaltungsmaßnahmen und Leerwohnungssanierungen), Betriebsausgaben für nicht aktivierte Instandhaltungen (z. B. Kleininstandhaltung)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
CCM 4.1	Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	Umsatzerlöse aus dem Verkauf selbstgenerierten Stroms an Mieter bzw. Einspeisung ins Netz	<input checked="" type="checkbox"/>		
CCM 3.3	Herstellung von CO ₂ -armen Verkehrstechnologien	Investitionen für den Fuhrpark		<input checked="" type="checkbox"/>	
CE 1.2	Herstellung von Elektro- und Elektronikgeräten	Investitionen für EDV-Hardware-Ausstattung und andere elektronische Betriebs- und Geschäftsausstattung		<input checked="" type="checkbox"/>	

Nicht taxonomiefähig sind wie im Vorjahr die Umsatzerlöse aus dem Wohneigentumsverwaltungsgeschäft, dem Energievertrieb aus dem Energiehandel und Multimedia. Das

Pflegesegment wird für das Berichtsjahr 2023 nicht mehr im Umsatz, sondern separat als Discontinued Operation ausgewiesen.

Vonovia ist von keiner Wirtschaftstätigkeit im Zusammenhang mit der Energieerzeugung aus fossilem Gas oder Kernenergie betroffen. Daher verzichtet Vonovia auf die Angabe der spezifischen Meldebögen für diese Tätigkeiten.

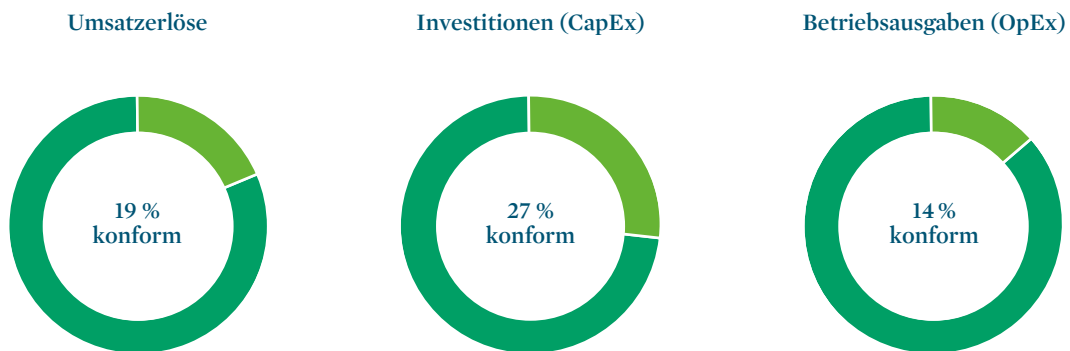
Vorgehen zur Ermittlung der Taxonomiekonformität

Auf Konzernebene ergeben sich die folgenden Kennzahlen für taxonomiekonforme Anteile der Umsatzerlöse, Investitionen und Betriebsausgaben für das Berichtsjahr 2023, wie

im Vorjahr ausgewiesen unter EU-Umweltziel 1 (Klimaschutz).

Der größte Anteil der taxonomiekonformen Umsatzerlöse lässt sich auf Mieterlöse von taxonomiekonformen Gebäuden (Aktivität 7.7) zurückführen. An den taxonomiekonformen Investitionen haben insbesondere die Renovierung bestehender Gebäude (7.2) sowie die Investitionen in den Bestand und Development to Hold (7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden) einen großen Anteil.

Taxonomiekonforme Anteile an den Geschäftsaktivitäten von Vonovia



Prüfung des wesentlichen Beitrags („Substantial Contribution“)

Die Pflicht zur Prüfung auf Taxonomiekonformität für das Berichtsjahr 2023 erstreckt sich ausschließlich auf Aktivitäten in Bezug auf EU-Umweltziel 1 und 2.

Umsatzerlöse, die mit **Neubau (Aktivität 7.1)** verbunden sind, gelten als taxonomiekonform, wenn die jeweiligen verkauften Gebäude einen Primärenergiebedarf aufweisen, der mindestens 10 % unter dem nationalen Standard für Niedrigstenergiegebäude liegt. Vonovia prüft die Einhaltung mittels Energieausweis pro Gebäude. Der Test zur thermischen Integrität und Luftdichtheit wird bei den relevanten Gebäuden durchgeführt. Die geforderte Ermittlung des Treibhauspotenzials für jede Phase im Gebäudelebenszyklus (für Gebäude >5.000 m² Fläche) führt Vonovia über eine modellhafte Berechnung der Lebenszyklusemissionen auf Grundlage von Emissionsfaktoren durch, die für unterschiedlich verwendete Konstruktionsarten ermittelt wurden.

Umsatzerlöse, die aus dem **Erwerb und Eigentum an Gebäuden (Aktivität 7.7)** stammen, gelten als taxonomiekonform, wenn die Gebäude, die vor dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, entweder der Energieeffizienzklasse A (oder besser) oder alternativ zu den Top-15-Prozent des regionalen oder nationalen Gebäudebestands bezogen auf den Primärenergiebedarf im Betrieb gehört. Vonovia prüft die Einhaltung mittels Energieausweis pro Gebäude. Bei unserer Auswertung der Top-15-Prozent stützen wir uns auf entsprechende Schwellenwerte für den Primärenergiebedarf jeweils für Deutschland, Österreich und Schweden, die in einer

aktuellen Benchmark-Studie ermittelt wurden. Für Gebäude, die nach dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, gelten dieselben Kriterien für den wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz wie für Neubau (Aktivität 7.1).

Umsatzerlöse aus der Stromerzeugung mittels **Photovoltaik-Anlagen (Aktivität 4.1)** gelten in der EU-Taxonomie-Verordnung direkt als Klimaschutzmaßnahme.

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

Investitionen, die mit der **Renovierung bestehender Gebäude (Aktivität 7.2)** verbunden sind, sind bei Vonovia immer energetische Modernisierungen. Die geforderte Reduzierung des Primärenergiebedarfs von 0% überprüft Vonovia mittels energiewirtschaftlicher Auswertungen oder Energieausweisen. Investitionen im Rahmen von energetischen Modernisierungsprojekten werden der Aktivität 7.2 zugeordnet. Investitionen in Heizungsmodernisierung, in Ladesäulen und Wallboxen, in Messtechnik und Smart Metering sowie in Photovoltaik-Anlagen gelten grundsätzlich direkt als Klimaschutzmaßnahmen und sind den Aktivitäten 7.3, 7.4, 7.5, und 7.6 zugeordnet.

Unter **7.7 Erwerb und Eigentum an Gebäuden** werden Investitionen aus Zukäufen, Development to Hold, Investitionen ohne energetische Maßnahmen (z. B. Leerwohnungs-

sanierung oder Großinstandhaltungsmaßnahmen) oder andere aktivierbare Eigenleistungen erfasst. Diese gelten als taxonomiekonform, sofern die gebäudebezogenen technischen Bewertungskriterien erfüllt sind.

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

Investitionsausgaben für den Fuhrpark (3.3) werden keiner detaillierten Konformitätsprüfung unterzogen. Der Vonovia Fuhrpark wird sukzessive auf alternative Antriebe umgestellt, zum aktuellen Zeitpunkt erfüllen nur wenige Fahrzeuge den geforderten Schwellenwert für CO₂-Emissionen. Investitionsausgaben im Zusammenhang mit dem Einkauf von Elektro- und Elektronikartikeln (1.2) unterliegen im Berichtsjahr 2023 keiner Pflicht zur Konformitätsprüfung.

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

Um die **Anpassung an die Folgen des Klimawandels** (EU-Umweltziel 2) nicht erheblich zu beeinträchtigen, fordert die EU-Taxonomie die Durchführung einer robusten Klimarisiko- und Vulnerabilitätsbewertung für alle taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten. Vonovia nutzt ein IT-Tool, um physische Klimarisiken für den konzernweiten Bestand auf Basis der vorgegebenen Klimaszenarien (RCP2.6, RCP4.5 und RCP8.5) fortlaufend zu ermitteln und zu bewerten (siehe → **Umweltbelange**). Maßgeblich für die Risikobewertung ist das Szenario RCP4.5, welches nach Einschätzung der Vereinten Nationen (UNEP Emissions Gap Report 2023) eine Zunahme der globalen Durchschnittstemperatur repräsentiert, die durch die gegenwärtig umgesetzten und festgelegten nationalen Klimaschutzbeiträge wahrscheinlich zu erwarten ist. In diesem Szenario ist für keine der Klimagefahren bis zum Zeitpunkt 2045 ein wesentliches Risiko ermittelt worden. Daher ist nach der EU-Taxonomie-Verordnung kein Anpassungsplan erforderlich. Im Rahmen der Quartiersstrategie sollen zukünftig Anpassungslösungen auf Portfolioebene definiert und anschließend für jene Objekte oder Quartiere individuell umgesetzt werden, bei denen auf entsprechender Ebene wesentliche Risiken bestehen.

Für die **nachhaltige Nutzung und den Schutz der Wasser- und Meeresressourcen** (EU-Umweltziel 3) sind für die taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten keine Kriterien für Wohngebäudeeinheiten zu prüfen.

Die Anforderungen an den **Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft** (EU-Umweltziel 4) sind im Kreislaufwirtschaftsgesetz bzw. nationaler Gesetzgebung verankert und werden von Vonovia durch den Geschäftspartnerkodex sowie die Allge-

meinen Vertragsbedingungen für Bauleistungen an Geschäftspartner weitergegeben und in Rahmenverträgen mit Entsorgern aufgenommen. Entsprechend ist die Umsetzung der Anforderungen je Projekt sichergestellt. Die gewählte Gebäude- und Bautechnik stärkt Ressourceneffizienz, Anpassungsfähigkeit und Demontagefähigkeit unter Berücksichtigung der Anforderungen der Norm ISO 20887. Die von Vonovia installierten Photovoltaik-Anlagen erfüllen zudem durch ihren Aufbau und ihre Nutzungsdauer die Anforderungen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des EU-Umweltziels 4.

Um **Umweltverschmutzungen zu vermeiden und zu verhindern** (EU-Umweltziel 5), sind bestimmte EU-Richtlinien einzuhalten (Anlage C zu Annex 1 zur Ergänzung der EU-Verordnung 2020/852). Die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben ist im Geschäftspartnerkodex von Vonovia definiert, den alle Nachunternehmer und Lieferanten unterzeichnen müssen. Für einen sicheren Umgang mit gefährlichen Stoffen hat Vonovia ein Gefahrstoffmanagement etabliert. Für betroffene Produkte werden u. a. Sicherheitsdatenblätter und Betriebsanweisungen vorgehalten und die eigenen Mitarbeitenden für den korrekten Umgang unter Arbeitsschutzaspekten geschult. Besonders besorgniserregende Stoffe (SVHC) kommen in der Regel nicht in den eingesetzten Baustoffen vor. Wenn in Einzelfällen entsprechende Stoffe in Kleinstmengen identifiziert werden, prüft Vonovia laufend Substitutionsmöglichkeiten.

Die Wirtschaftsaktivitäten von Vonovia beeinträchtigen nicht in erheblichem Umfang die Erreichung des EU-Umweltziels 6 (**Schutz und die Wiederherstellung der Biodiversität und Ökosysteme**), da Vonovia nur auf ausgewiesenen Flächen und mit Baugenehmigung baut.

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

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

Vonovia verfolgt einen konzernweiten Ansatz zur Erfüllung der Mindestschutzvorschriften, die neben der Einhaltung der Menschenrechte auch die Themenbereiche Korruption und Bestechung, fairer Wettbewerb sowie Besteuerung adressieren: Mithilfe umfassender Verfahren im Rahmen des Compliance-Management-Systems einschließlich konzernweiter Richtlinien und Beschwerdemechanismen sollen Verstöße verhindert und aufgedeckt werden (siehe → **Bekämpfung von Korruption und Bestechung**).

Ein Due-Diligence-Prozess zur Vermeidung negativer Auswirkungen des unternehmerischen Handelns auf Menschen und Umwelt bildet den Kern der Einhaltung der Mindestschutzvorschriften. In Orientierung am Leitfaden der OECD hat Vonovia alle empfohlenen Schritte zur Due Diligence umgesetzt. Im Berichtsjahr haben wir eine menschenrechtliche und umweltbezogene Risikoanalyse für unseren eigenen Geschäftsbereich sowie die Lieferkette durchgeführt. Nähere Informationen zur Umsetzung der menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht bei Vonovia finden sich im Abschnitt → **Achtung der Menschenrechte**.

Leistungsindikatoren

Definition und Methode der Ermittlung

Für die Ermittlung der zu berichtenden Kennzahlen (KPIs) werden jeweils die taxonomiefähigen sowie -konformen Nettoumsatzerlöse, Investitionen und Betriebsausgaben ins Verhältnis zu den Gesamtnettoumsatzerlösen, den gemäß EU-Taxonomie-Vorgaben zu berücksichtigenden Investitionen bzw. Betriebsausgaben gesetzt. Doppelzählungen werden vermieden, indem eine eindeutige Zuordnung der taxonomiefähigen bzw. taxonomiekonformen Umsatzerlöse, Investitionen und Betriebsausgaben auf jeweils eine taxonomiefähige bzw. taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeit vorgenommen wird.

Umsatzerlöse

Im **Nenner** (Gesamtnettoumsatzerlöse) werden die konsolidierten Umsätze des Konzerns betrachtet. Diese setzen sich aus Umsatzerlösen aus der Immobilienbewirtschaftung, Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien, Erlösen aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien und Umsatzerlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten zusammen. Zu den Details der Bilanzierung verweisen wir auf die innerhalb des Anhangs des IFRS-Konzernabschlusses dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden → **[B10] Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung**, → **[B11] Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien** und → **[B12] Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten**. Die taxonomiekonformen Nettoumsatzerlöse (**Zähler**) umfassen Beträge, die aus taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten generiert wurden.

Den größten konformen Umsatzanteil (705 Mio. €) stellen die Mieterlöse aus dem Segment Rental dar. Die Konformität wird hier auf Gebäudebasis unter Berücksichtigung der technischen Kriterien der Aktivität 7.7 beurteilt. Die Umsatzerlöse aus fertiggestellten Immobilien für den eigenen Bedarf (Development to Hold) werden entsprechend dem Fertigstellungsdatum in den Umsatzerlösen unter 7.7 ausgewiesen. Der Anstieg ist auf einen höheren Anteil konformer Gebäude zurückzuführen. Weitere ca. 226 Mio. € konformer Umsätze in der Aktivität 7.7 basieren auf dem Verkauf konformer Immobilien.

Die Umsatzerlöse aus dem Segment Development to Sell (250 Mio. €), die in der Aktivität 7.1 ausgewiesen werden, basieren auf den Verkaufserlösen der Neubauten. Diese sind aufgrund der aktuellen Marktlage rückläufig. Der taxonomiekonforme Anteil innerhalb der Aktivität 7.1 ist allerdings von 60,2 % auf 70,7 % gestiegen. Die Umsatzerlöse für die Aktivität 4.1 (1,9 Mio. €) resultieren zum einen aus der Einspeisevergütung des Stroms ins Netz und zum anderen aus dem direkten Verkauf des Stroms an die Mieter. Der Gesamtumsatz → **[C23] Segmentberichterstattung** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 2.886 Mio. € reduziert. Insbesondere das Verkaufsportfolio an das Land Berlin (Berlin-Deal) hatte im Geschäftsjahr 2022 den Gesamtumsatz erhöht und dadurch die Gesamtkonformität verringert.

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

Investitionen

Der **Nenner** der Investitionen (CapEx) setzt sich gemäß EU-Taxonomie grundsätzlich aus den Zugängen zu Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten zusammen. Zu den Details der Bilanzierung verweisen wir auf die innerhalb des Anhangs des IFRS-Konzernabschlusses dargestellten Kapitel → **[D26] Immaterielle Vermögenswerte**, → **[D27] Sachanlagen** und **[D28] Investment Properties**. Zur Ermittlung des Nenners wurden die jeweiligen Zugänge und aktivierten Modernisierungskosten berücksichtigt.

Bei mehrjährigen Projekten im Bereich 7.2, 7.3 oder 7.7 wird der auf das jeweilige Berichtsjahr aktivierte Betrag als taxonomiefähige und bei entsprechender Kriterien-Erfüllung als taxonomiekonforme Investition ausgewiesen. Bei den Aktivitäten 7.4, 7.5, 7.6 werden die Investitionen im Jahr der Anlagenaktivierung gezeigt. In Bezug auf Investitionsausgaben differenziert die EU-Taxonomie-Verordnung verschiedene Kategorien von Investitionsausgaben.

Aufgrund des Geschäftsmodells von Vonovia bestehen vorwiegend Investitionen (Aktivität 7.2 und 7.7), die sich auf Vermögenswerte oder Prozesse beziehen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind (Kategorie A). Daneben erfolgen auch Investitionen (Aktivität 7.3-7.6), die sich auf einzelne Maßnahmen beziehen, durch die die Zieltätigkeiten kohlenstoffarm ausgeführt werden oder der Ausstoß von Treibhausgasen gesenkt wird.

(Kategorie C). Bei den Investitionsausgaben für den Fuhrpark (3,3) sowie für den Einkauf von Elektro- und Elektronikartikeln (1,2) handelt es sich ebenfalls um taxonomiefähige Investitionen aus Kategorie C.

Bei bebauten Grundstücken wurden als Zugänge die Investitionsaufwendungen für die Gebäude und die Grundstücke berücksichtigt, da die Wirtschaftsaktivität 7.7 ohne das zugehörige Grundstück nicht ausgeübt werden kann.

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

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

Die taxonomiekonformen Investitionen (Zähler) setzen sich zusammen aus Zugängen bei als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (285 Mio. €). Diese setzen sich zusammen aus konformen Zugängen Development to Hold (141 Mio. €/7.7), aktivierten Modernisierungsmaßnahmen (97 Mio. €, davon 95 Mio. € in 7.2 und 2 Mio. € in 7.7), Zugängen von angekauften Immobilien (36 Mio. €/7.7), konformen Einzelmaßnahmen nach Aktivität 7.3 (11 Mio. €). Zugänge bei Sachanlagen betragen insgesamt 36 Mio. €. Hierbei handelt es sich um Photovoltaik-Anlagen (30 Mio. €/7.6), Messtechnik (5 Mio. €/7.5) und Ladesäulen (1 Mio. €/7.4). Einen Zugang an Right of Use Assets (5 Mio. €) gab es für Messtechnik (3 Mio. €/7.5) und Heizungsanlagen (2 Mio. €/7.3). In diesem Berichtsjahr gab es keine Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen.

Im Vergleich zum Vorjahr ist der CapEx insgesamt deutlich gesunken (von 2.483 Mio. € auf 1.203 Mio. €). Der konforme Anteil sinkt dabei von 774 Mio. € auf 326 Mio. €. Grund ist die insgesamt reduzierte Investitionsstrategie aufgrund der angespannten Zinslage. Viele Developmentprojekte wurden eher verkauft, statt diese in den eigenen Bestand zu übernehmen. Dadurch sinken die konformen Zugänge in den Investment Properties (7.7) von 443 Mio. € auf 141 Mio. €. Die Aktivierung der Modernisierungsmaßnahmen (7.2) nimmt entsprechend ebenfalls ab von 239 Mio. € auf 97 Mio. €. Zusätzlich gab es einen Rückgang im Bereich

Heizungsmodernisierung (7.3) von 80 Mio. € auf 11 Mio. €. Einen deutlichen Anstieg von 6 Mio. € auf 30 Mio. € gab es hingegen bei der Aktivität 7.6 aufgrund eines starken Engagements im Ausbau von Photovoltaik-Anlagen.

Wir haben am Kapitalmarkt Green Bonds auf Basis des [Vonovia Sustainable Finance Framework 2022](#) emittiert. Im Jahr 2023 haben wir zusätzlich einen Green Loan aufgenommen. Die erzielten Mittel fließen ausschließlich in die (Re-) Finanzierung nachweislich grüner Objekte. Dabei verfolgen wir einen Portfolioansatz, sodass keine objektbezogene Zuordnung der Finanzmittel möglich ist. Vor diesem Hintergrund konnte keine Bereinigung der mit diesen Anleihen oder Schuldverschreibungen finanzierten taxonomiekonformen Investitionsausgaben sowie entsprechender Umsatzerlöse aus ökologisch nachhaltigen Gebäuden für den Ausweis der taxonomiekonformen Leistungskennzahlen erfolgen.

Betriebsausgaben

Beim **Nenner** der Betriebsausgaben (OpEx) handelt es sich um eine Ergänzung zum Leistungsindikator der bilanzierten Werte der Investitionen und nicht um eine vollständige Abbildung der Betriebsausgaben von Vonovia, wie sie unter Abschnitt → [B15] **Materialaufwand** im Anhang des Konzernabschlusses dargestellt werden.

Entsprechend der Vorgabe beziehen wir für die Definition des Nenners Aufwendungen für Wartung und Reparatur (Instandhaltung) ein. Die Instandhaltungsmaßnahmen bei Vonovia werden vorwiegend durch die interne Handwerkerorganisation durchgeführt, deshalb beziehen wir auch diese Posten (Monteurs- sowie Verwaltungskosten) in die Betrachtung des Nenners mit ein. Eine Doppelzählung wird vermieden, da aktivierte Anteile als Investitionen die Instandhaltungskosten entsprechend reduzieren. Der Nenner bildet daher die nicht aktivierten Instandhaltungsaufwendungen ab. Diese Instandhaltungskosten und insbesondere die Personalkosten der eigenen Mitarbeiter können nicht gesondert den einzelnen Gebäuden bei der Verbuchung von Aufwendungen zugeordnet werden. Des Weiteren lassen sich die entstandenen Betriebsaufwendungen den einzelnen Aktivitäten 7.2 bis 7.7 nicht einzeln zurechnen. Das führt dazu, dass Vonovia alle Instandhaltungskosten unter Aktivität 7.7 ausweist. Zur Konformitätsermittlung verwenden wir einen Aufteilungsmaßstab der Instandhaltungsaufwendungen, der auf der Gebäudefläche (in m²) basiert. Dieser Anteil wird mit den taxonomiefähigen Betriebsausgaben multipliziert, um den Zähler zu errechnen. Die nicht taxonomiefähigen Anteile, z. B. Instandhaltungsaufwendungen für die Wohneigentumsverwaltung, werden dabei nicht berücksichtigt. Der Anteil der grünen m² an der Gesamtfläche beträgt 14,6 %. Der Anstieg zum Vorjahr (12,9 %) ist auf einen erhöhten Anteil taxonomiekonformer Gebäude zurückzuführen.

Betriebsausgaben setzen sich dabei zusammen aus 534 Mio. € Instandhaltung (siehe → [B15] Materialaufwand), abzüglich 385 Mio. € aktiviertem Anteil und 267 Mio. € aus der eigenen Handwerkerorganisation. Von den Instandhaltungsaufwendungen entfallen 17 Mio. € auf die Wohneigentumsverwaltung. Diese Aktivität ist nicht taxonomiefähig. Somit errechnet sich der Zähler aus 14,6 % von 396 Mio. €.

Meldebögen nach EU-Taxonomie-Verordnung

Umsatz

Code(s)	Umsatz	Umsatzanteil, Jahr 2023	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						
			Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser- und Meeresressourcen	Kreislaufwirtschaft	Umweltverschmutzung	Biologische Vielfalt und Ökosystem	
	Mio. €	%	J; N; N/EL**	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	
Wirtschaftstätigkeiten									
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten									
A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)*									
Neubau	CCM 7.1	250	4,1	J	N/EL	N/EL	-	N/EL	N/EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	931	15,3	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	CCM 4.1	2	0,0	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Umsatz ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)		1.184	19,4	19,4	0,0	-	-	-	-
davon ermöglichende Tätigkeiten		0	0,0	0	0	-	-	-	-
davon Übergangstätigkeiten		0	0,0	0	0				
A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)									
				EL; N/EL***	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL
Neubau	CCM 7.1/CE 3.1	104	1,7	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL	N/EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	4.650	76,3	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Umsatz taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2)		4.753	78,0	78,0	0	0	0	0	0
A. Umsatz taxonomiefähiger Aktivitäten (A1+A2)		5.937	97,4	97,4	0	0	0	0	0
B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten									
Umsatz nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten		159	2,6						
Gesamt		6.096	100,0						

* In Bezug auf die EU-Umweltziele 3 bis 6 erstreckt sich die Offenlegungspflicht für das Berichtsjahr 2023 ausschließlich auf die Taxonomiefähigkeit.

** „J“: ja, taxonomiefähige und mit dem relevanten EU-Umweltziel taxonomiekonforme Tätigkeit; „N“: nein, taxonomiefähige, aber mit dem relevanten EU-Umweltziel nicht taxonomiekonforme Tätigkeit; „N/EL“: für das jeweilige EU-Umweltziel nicht taxonomiefähige Tätigkeit.

*** „EL“: für das jeweilige EU-Umweltziel taxonomiefähige Tätigkeit; „N/EL“: für das jeweilige EU-Umweltziel nicht taxonomiefähige Tätigkeit.

DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)									Kategorie	
Klima- schutz	Anpassung an den Kli- mawandel	Wasser- und Meeres- ressourcen	Kreislauf- wirtschaft	Umwelt- verschmut- zung	Biologische Vielfalt und Öko- systeme	Mindestschutz	Anteil taxonomie- konformer (A.1) oder taxonomiefähiger (A.2) Umsatzanteil, Jahr 2022	Kategorie er- möglichende Tätigkeit	Kategorie Über- gangstätigkeit	
J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T	
J	J	J	J	J	J	J	3,9			
J	J	J	J	J	J	J	6,6			
J	J	J	J	J	J	J	0,0			
J	J	J	J	J	J	J	10,6			
J	J	J	J	J	J	J	0,0	E		
J	J	J	J	J	J	J	0,0		T	
							2,6			
							82,5			
							85,1			
							95,7			

CapEx

	Code(s)	CapEx	CapEx-Anteil, Jahr 2023	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						
				Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser- und Meeresressourcen	Kreislaufwirtschaft	Umweltverschmutzung	Biologische Vielfalt und Ökosystem	
										J; N; N/EL**
Wirtschaftstätigkeiten		Mio. €	%							
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten										
A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)*										
Renovierung bestehender Gebäude	CCM 7.2	95	7,9	J	N/EL	N/EL	-	N/EL	N/EL	
Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten	CCM 7.3	13	1,1	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge	CCM 7.4	1	0,1	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Steuerung und Regelung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden	CCM 7.5	8	0,7	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Installation, Wartung von Technologien für erneuerbare Energien	CCM 7.6	30	2,5	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	179	14,9	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
CapEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)		326	27,1	27,1	0,0	-	-	-	-	
davon ermöglichende Tätigkeiten		52	4,4	4,4	0	-	-	-	-	
davon Übergangstätigkeiten		95	7,9	7,9	0					
A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)										
				EL; N/EL***	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL
Renovierung bestehender Gebäude	CCM 7.2/CE 3.2	187	15,6	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL	N/EL	
Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten	CCM 7.3	0	0,0	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge	CCM 7.4	0	0,0	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Steuerung und Regelung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden	CCM 7.5	0	0,0	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Installation, Wartung von Technologien für erneuerbare Energien	CCM 7.6	0	0,0	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	577	47,9	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Herstellung von CO ₂ -armen Verkehrstechnologien	CCM 3.3	26	2,2	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Herstellung von Elektro- und Elektronikgeräten	CE 1.2	8	0,6	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL	N/EL	
CapEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2)		798	66,3	65,7	0	0	0,6	0	0	
A. CapEx taxonomiefähiger Aktivitäten (A1+A2)		1.124	93,4	92,8	0	0	0,6	0	0	
B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten										
CapEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten		79	6,6							
Gesamt		1.203	100,0							

* In Bezug auf die EU-Umweltziele 3 bis 6 erstreckt sich die Offenlegungspflicht für das Berichtsjahr 2023 ausschließlich auf die Taxonomiefähigkeit.

** „J“: ja, taxonomiefähige und mit dem relevanten EU-Umweltziel taxonomiekonforme Tätigkeit; „N“: nein, taxonomiefähige, aber mit dem relevanten EU-Umweltziel nicht taxonomiekonforme Tätigkeit; „N/EL“: für das jeweilige EU-Umweltziel nicht taxonomiefähige Tätigkeit.

*** „EL“: für das jeweilige EU-Umweltziel taxonomiefähige Tätigkeit; „N/EL“: für das jeweilige EU-Umweltziel nicht taxonomiefähige Tätigkeit.

DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)									Kategorie	
Klima- schutz	Anpassung an den Kli- mawandel	Wasser- und Meeres- ressourcen	Kreislauf- wirtschaft	Umwelt- verschmut- zung	Biologische Vielfalt und Öko- systeme	Mindestschutz	Anteil taxonomie- konformer (A.1) oder taxonomiefähiger (A.2) CapEx-Anteil, Jahr 2022	Kategorie er- möglichende Tätigkeit	Kategorie Über- gangstätigkeit	
J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T	
J	J	J	J	J	J	J	9,6		T	
J	J	J	J	J	J	J	3,2	E		
J	J	J	J	J	J	J	0,0	E		
J	J	J	J	J	J	J	0,3	E		
J	J	J	J	J	J	J	0,2	E		
J	J	J	J	J	J	J	17,9			
J	J	J	J	J	J	J	31,2			
J	J	J	J	J	J	J	3,7	E		
J	J	J	J	J	J	J	9,6		T	
							10,3			
							0,0			
							0,0			
							0,0			
							0,0			
							54,7			
							-			
							-			
							65			
							96,2			

OpEx

	Code(s)	OpEx	OpEx- Anteil, Jahr 2023	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						
				Klima- schutz	Anpas- sung an den Klima- wandel	Wasser- und Mee- resres- ourcen	Kreislauf- wirt- schaft	Umwelt- ver- schmut- zung	Biologi- sche Viel- falt und Ökosys- tem	
										J; N; N/EL**
Wirtschaftstätigkeiten	Mio. €	%								
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten										
A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)*										
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	58	14,0	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
OpEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)		58	14,0	14,0	0,0	-	-	-	-	-
davon ermöglichende Tätigkeiten		0	0,0	0	0	-	-	-	-	-
davon Übergangstätigkeiten		0	0,0	0	0					
A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)										
				EL; N/ EL***	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	338	81,9	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
OpEx (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2)		338	81,9	81,9	0	0	0	0	0	0
A. OpEx taxonomiefähiger Aktivitäten (A1+A2)		396	96,0	96,0	0	0	0	0	0	0
B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten										
OpEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten		17	4,0							
Gesamt		412	100,0							

* In Bezug auf die EU-Umweltziele 3 bis 6 erstreckt sich die Offenlegungspflicht für das Berichtsjahr 2023 ausschließlich auf die Taxonomiefähigkeit.

** „J“: ja, taxonomiefähige und mit dem relevanten EU-Umweltziel taxonomiekonforme Tätigkeit; „N“: nein, taxonomiefähige, aber mit dem relevanten EU-Umweltziel nicht taxonomiekonforme Tätigkeit; „N/EL“: für das jeweilige EU-Umweltziel nicht taxonomiefähige Tätigkeit.

*** „EL“: für das jeweilige EU-Umweltziel taxonomiefähige Tätigkeit; „N/EL“: für das jeweilige EU-Umweltziel nicht taxonomiefähige Tätigkeit.

DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)									Kategorie	
Klima- schutz	Anpassung an den Kli- mawandel	Wasser- und Meeres- ressourcen	Kreislauf- wirtschaft	Umwelt- verschmut- zung	Biologische Vielfalt und Öko- systeme	Mindestschutz	Anteil taxonomie- konformer (A.1) oder taxonomiefähiger (A.2) OpEx-Anteil, Jahr 2022	Kategorie er- möglichte Tätigkeit	Kategorie Über- gangstätigkeit	
J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T	
J	J	J	J	J	J	J	12,3			
J	J	J	J	J	J	J	12,3			
J	J	J	J	J	J	J	0,0	E		
J	J	J	J	J	J	J	0,0		T	
							82,9			
							82,9			
							95,3			

Umsatzanteil/Gesamtumsatz

	Taxonomiekonform je Ziel	Taxonomiefähig je Ziel
CCM	19 %	97 %
CCA	0 %	0 %
WTR	0 %	0 %
CE	-	6 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	0 %

CapEx-Anteil/Gesamt-CapEx

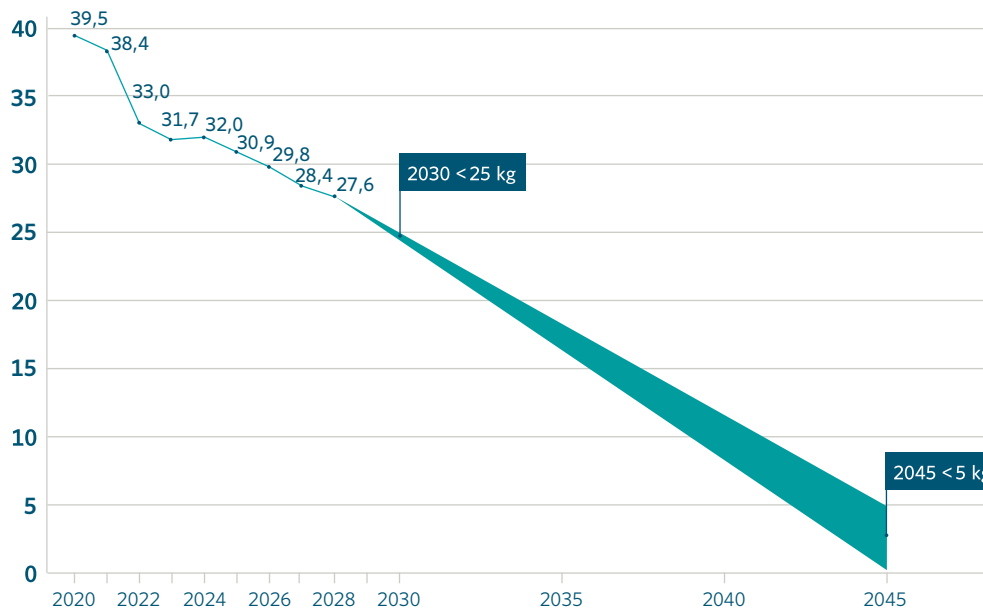
	Taxonomiekonform je Ziel	Taxonomiefähig je Ziel
CCM	27 %	93 %
CCA	0 %	0 %
WTR	0 %	0 %
CE	-	24 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	0 %

OpEx-Anteil/Gesamt-OpEx

	Taxonomiekonform je Ziel	Taxonomiefähig je Ziel
CCM	14 %	96 %
CCA	0 %	0 %
WTR	0 %	0 %
CE	0 %	0 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	0 %

Klimapfad Vonovia: Strategie zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands

CO₂-Intensität in kg CO₂e/m²a*



Die 3 Hebel des Klimapfads

1

> Steigerung der Energieeffizienz durch **energetische Sanierung**

2

> **Ersatz konventioneller Heizungen** durch Wärmepumpen
 > **Photovoltaik** auf allen geeigneten Dächern
 > Ausbau der **Fernwärme** und Aufbau eigener **Nahwärmenetze mit erneuerbaren Energien**

3

> **Umbau des Energiesektors** zu CO₂-freier Fernwärme und grünem Strom

* Beinhaltet Scope 1 und 2 sowie Scope 3.3 „Brennstoff- und energiebezogene Emissionen aus der Vorkette“; bezogen auf Gebäudebestand Deutschland. Entwicklung des Energiesektors nach Szenario Agora Energiewende KNDE 2045; Vergleich: CRREM Pfad MFH 1,5° DE 2045=4kg CO₂e/m² (07/2021); Entwicklung Klimapfad unterstützt durch Fraunhofer ISE.

Berichterstattung über die Aspekte der nicht-finanziellen Konzernklärung

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

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

- > Umweltbelange: CO₂-Reduktion Immobilienbestand, Nachhaltiger Neu- und Umbau
- > Sozialbelange: Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur, Wohnen zu fairen Preisen, Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel, Kundenzufriedenheit und Servicequalität
- > Arbeitnehmerbelange: Attraktivität als Arbeitgeberin, Vielfalt und Chancengerechtigkeit
- > Bekämpfung von Korruption und Bestechung: Governance und Compliance

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

Umweltbelange

Unter dem Aspekt Umweltbelange sind die von Vonovia als für das Unternehmen wesentlich identifizierten Themen „CO₂-Reduktion im Immobilienbestand“ und „Nachhaltiger Neubau und Umbau“ zusammengefasst (siehe → **Wesentlichkeitsmatrix**).

Die Begrenzung der Erderwärmung und der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen gehören zu den wichtigsten gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen der heutigen Zeit. Umwelt- und Klimaschutz haben dementsprechend eine herausragende Bedeutung innerhalb unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Maßgeblich für Vonovia sind dabei die Zielsetzungen auf internationaler Ebene wie das Pariser Klimaschutzabkommen und der Green Deal der Europäischen Union sowie auf nationaler Ebene das von der Bundesregierung verabschiedete Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045.

Als Marktführer der Wohnungswirtschaft in Europa mit einem eigenen Wohnungsbestand von insgesamt 545.919 Wohneinheiten und unseren Developmentaktivitäten haben wir einen signifikanten Hebel für den Schutz von Umwelt und Klima. Im Vordergrund stehen für uns dabei die weitgehend direkt beeinflussbaren Treibhausgasemissionen im Zusammenhang mit der Versorgung unserer Gebäude mit Wärme und Warmwasser, die sogenannten Scope-1- und

-2-Emissionen. Auch die Treibhausgasemissionen der vorgelagerten Wertschöpfungskette (sogenannte Scope-3-Emissionen) sowie weitere Umweltaspekte haben für uns Relevanz und werden daher zunehmend erfasst.

Vonovia hat sich das Ziel gesetzt, **bis zum Jahr 2045 einen nahezu treibhausgasneutralen Gebäudebestand mit einer CO₂-Intensität von unter 5 kg CO₂-Äquivalente pro m² Mietfläche** zu erreichen (bezogen auf Scope 1, 2 und 3.3). Bis zum Jahr 2030 soll unser Gebäudebestand in Deutschland eine CO₂-Intensität von unter 25 kg CO₂e/m² aufweisen. Für die nächsten fünf Jahre sind dafür verbindliche Zwischenziele definiert.

Für unseren Klimapfad haben wir 2022 die Kompatibilität mit dem Ziel des Pariser Klimaabkommens durch das XDC-Modell von „right. based on science“ berechnen lassen. Das XDC-Modell rechnet die CO₂-Emissionen entsprechend unserem Klimapfad in eine Gradzahl um, die ausdrückt, wie stark sich die Erdtemperatur erhöhen würde, wenn die ganze Welt die gleiche Klima-Performance aufweisen würde wie Vonovia. Als Benchmark diente dabei der 1,5-Grad-Zielpfad des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) für Mehrfamilienhäuser in Deutschland (Stand: Juli 2021). Die Berechnung ergab, dass unter Berücksichtigung bereits geplanter langfristiger Verkäufe sowie von Recurring Sales der **Vonovia Klimapfad mit einer Erderwärmung von 1,4 Grad Celsius kompatibel ist.**

Die Festlegung und Umsetzung des Klimapfads ist Teil unserer systematischen Auseinandersetzung mit dem Klimawandel – bezogen sowohl auf Vonovias Beitrag zur Begrenzung des Klimawandels als auch auf die Folgen des Klimawandels auf die Geschäftsentwicklung unseres Unternehmens. Bei der Weiterentwicklung und Umsetzung unseres Klimapfads haben wir sowohl die Risiken im Blick, die sich z. B. durch zukünftig steigende Preise für die Verursachung von Treibhausgasemissionen oder die Auswirkungen des Klimawandels auf unsere Gebäude ergeben, als auch die Chancen z. B. in Form von klimaresilienten und besonders wettbewerbsfähigen Quartieren. Eine wichtige Orientierung sind dabei die Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosure (TCFD).

Für die Analyse der mit dem Klimawandel verbundenen **physischen Klimarisiken** hat Vonovia seit 2022 ein IT-Tool gemäß den Vorgaben der EU-Taxonomie in Anwendung. Es ermöglicht, physische Klimarisiken für den konzernweiten Bestand auf Basis der vorgegebenen Klimaszenarien (RCP2.6, RCP4.5 und RCP8.5) fortlaufend zu ermitteln und zu bewerten.

Dieses Klimarisikotool deckt das Portfolio und die Developmentprojekte von Vonovia in Deutschland, Österreich und Schweden ab und dient dazu, wesentliche Beeinträchtigung

gen unserer Geschäftsaktivität durch die Folgen des Klimawandels auf Portfolio- und Objektebene zu analysieren. Die erfassten Klimagefahren sind dabei Hitze, Dürre, Zunahme von Niederschlag, Wind bzw. Sturm, Schneelast und Überflutungen. Je nach Granularität der verfügbaren Datenquelle messen wir Klimarisiken auf Objekt- oder Quartiersebene und können für jedes Gebäude im Bestand eine Identifikation der Klimarisiken und seiner Vulnerabilität vornehmen.

Maßgeblich für die Risikobewertung auf Unternehmensebene ist das Szenario RCP4.5, welches nach Einschätzung der Vereinten Nationen (UNEP Emissions Gap Report 2023) eine Zunahme der globalen Durchschnittstemperatur von rund 2 bis 3 Grad Celsius repräsentiert, die durch die gegenwärtig umgesetzten und festgelegten nationalen Klimaschutzbeiträge wahrscheinlich zu erwarten ist. In diesem Szenario ist für keine der Klimagefahren bis zum Zeitpunkt 2045 auf Portfolioebene ein wesentliches Risiko ermittelt worden.

Auf Ebene einzelner Quartiere oder Gebäude können relevante Risiken bestehen. Im Rahmen der Modernisierungsstrategie sollen zukünftig Anpassungslösungen auf Portfolioebene definiert und anschließend für die betroffenen Objekte oder Quartiere individuell umgesetzt werden. Zu den **Anpassungsmaßnahmen** zählen insbesondere die Dämmung von Gebäuden und der Austausch von Fenstern für Wärme- und Kälteschutz, die Verschattung durch Jalousien und Rollläden sowie angemessene Vorrichtungen zur Versickerung und Aufnahme größerer Niederschlagsmengen. Die individuellen Erkenntnisse aus der Klimarisikanalyse fließen zukünftig in die spezifischen Quartierssteckbriefe ein, die die Leitlinien für die Bewirtschaftung und Entwicklung eines Quartiers darstellen.

Umsetzung der TCFD-Empfehlungen bei Vonovia

Inhalte der Empfehlungen	Umsetzung bei Vonovia	Weitere Informationen
Governance		
	<ul style="list-style-type: none"> > Der Gesamtvorstand trägt Verantwortung für Nachhaltigkeit und Klimaschutz sowie klimabezogene Risiken und Chancen. > Der Aufsichtsrat berät in seinem Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss u. a. über Klimaschutz und relevante Risiken und Chancen. > Das Nachhaltigkeitsgremium, bestehend aus Gesamtvorstand und Vertretern der zentralen Fachbereiche Nachhaltigkeit/Strategie, Controlling, Kommunikation, Investor Relations und Rechnungswesen, entscheidet über Strategie und Ziele und überwacht den Fortschritt. > Der zentrale Bereich Nachhaltigkeit/Strategie im Ressort des CEO koordiniert und treibt die Entwicklung und Umsetzung relevanter Maßnahmen voran. > Klimabezogene Risiken werden im Rahmen des unternehmensweiten Risikomanagementprozesses halbjährlich ermittelt und erhoben, der Prozess wird koordiniert durch Controlling; der Vorstand entscheidet final über die Risikobewertung. > Die energetische Modernisierung und der Ausbau der erneuerbaren Wärme- und Stromversorgung im Bestand wird für Deutschland durch den CRO (Regionen und Portfoliomanagement), für Österreich durch den CDO und für Schweden durch den CEO von Victoriahem verantwortet. 	<p>Geschäftsbericht 2023:</p> <ul style="list-style-type: none"> → Das Unternehmen → Unternehmensstruktur → Nachhaltigkeitsmanagement bei Vonovia → Unternehmenssteuerung → Umweltbelange → Chancen und Risiken
Organisationsstruktur des Unternehmens im Hinblick auf klimabedingte Risiken und Chancen	<ul style="list-style-type: none"> > Nichtfinanzielle Steuerungsgröße innerhalb der Unternehmenssteuerung ist der Sustainability Performance Index (SPI). Er enthält die CO₂-Intensität des Gebäudebestands in Deutschland sowie den durchschnittlichen Primärenergiebedarf für Developmentprojekte. 	<p>Nachhaltigkeitsbericht 2022:</p> <ul style="list-style-type: none"> ☞ Umwelt und Klima ☞ Management von Chancen und Risiken
Strategie		
	<ul style="list-style-type: none"> > Klimaschutz und CO₂-Reduktion ist als ein wesentlicher Treiber für den langfristigen Geschäftserfolg elementarer Bestandteil der Unternehmensstrategie. > Verbindlicher Klimapfad unter Berücksichtigung verschiedener Szenarien und in Zusammenarbeit mit Wissenschaft definiert. > Klimapfad und Szenarien für Portfolio in Dekarbonisierungstool hinterlegt. > Umfassendes Modernisierungsprogramm zur Steigerung der Energieeffizienz sowie Energieträgerwechsel (Fuel Switch) durch Einsatz von Wärmepumpen und Anschluss an Wärmenetze. > Derzeit keine wesentlichen physischen Risiken festgestellt; transitorische Risiken u. a. über die Gesetzgebung in Deutschland (CO₂-Bepreisung) und der Europäischen Union sowie durch mangelnde Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen und Aufbau erneuerbarer Energieerzeugung bei aktuellem regulatorischen Rahmen (Balance zwischen Investitionen und Umlagemöglichkeit bzw. Bezahlbarkeit für Mieter). > Chancen insbesondere durch Optimierung im Quartierszusammenhang und eigene dezentrale Energieerzeugung zur Wärmeversorgung und Bereitstellung von Mieterstrom aus erneuerbaren Energiequellen, insbesondere über Photovoltaik. 	<p>Geschäftsbericht 2023:</p> <ul style="list-style-type: none"> → Strategie → Nachhaltigkeitsmanagement bei Vonovia → Umweltbelange → Risikobewertung unter Nachhaltigkeitsaspekten <p>Nachhaltigkeitsbericht 2022:</p> <ul style="list-style-type: none"> ☞ Umwelt und Klima ☞ Neubau und Umbau
Gegenwärtige und potenzielle Auswirkungen klimabedingter Risiken und Chancen auf die Geschäftstätigkeit, die Strategie und die Finanzplanung		
Risikomanagement		
	<ul style="list-style-type: none"> > Klimarisiken sind Teil des unternehmensweiten Risikomanagementprozesses; halbjährliche Bewertung aller Risiken durch Management. > Physische Risiken werden unter Verwendung verschiedener IPCC-Szenarien in einem eigenen Klimarisikotool bewertet. Wesentliche Risiken werden in der Weiterentwicklung der Quartiere und in der Planung der Developmentprojekte aufgegriffen und entsprechende Anpassungslösungen definiert und umgesetzt. > Die Klimarisikoanalyse über das Klimarisikotool zeigt keine wesentlichen physischen Risiken für den Gebäudebestand von Vonovia. 	<p>Geschäftsbericht 2023:</p> <ul style="list-style-type: none"> → Umweltbelange → Risikobewertung unter Nachhaltigkeitsaspekten → Chancen und Risiken <p>Nachhaltigkeitsbericht 2022:</p> <ul style="list-style-type: none"> ☞ Management von Chancen und Risiken
Prozesse zur Identifikation, Bewertung und zum Management klimabezogener Risiken		
Kennzahlen und Ziele		
	<ul style="list-style-type: none"> > Umfassende THG-Bilanz gemäß GHG Emission Protocol. > THG-Emissionen im Portfolio (in Deutschland) 2023: 973.255 Tonnen CO₂e (Scopes 1, 2, 3*). > Ausbau erneuerbarer Energien über Photovoltaik (PV): 1.353 Anlagen mit 53,1 MWp Nennleistung. 	<p>Geschäftsbericht 2023:</p> <ul style="list-style-type: none"> → Strategie → Unternehmenssteuerung → Umweltbelange
Kennzahlen und Ziele, die zur Bewertung und Steuerung relevanter klimabezogener Risiken und Chancen verwendet werden	<p>Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Nahezu treibhausgasneutraler Gebäudebestand bis 2045 (<5 kg CO₂e/m² Mietfläche). > Reduktion der CO₂-Intensität auf <25 kg CO₂e/m² Mietfläche bis 2030 in Deutschland. > Installation von Photovoltaik-Anlagen mit Nennleistung von rund 300 MWp bis 2026. > Senkung des durchschnittlichen Primärenergiebedarfs für fertiggestellte Neubauten auf 27 kWh/m² bis 2025. 	<p>Nachhaltigkeitsbericht 2022:</p> <ul style="list-style-type: none"> ☞ Umwelt und Klima ☞ Nachhaltiges Bauen und Entwickeln ☞ Umweltkennzahlen

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

CO₂-Reduktion im Immobilienbestand

Der zentrale Indikator für die Steuerung unserer Klimaschutz-Performance ist die CO₂-Intensität des Gebäudebestands. Sie ist auch ein besonders wichtiger Bestandteil des Sustainability Performance Index (SPI) und damit der Unternehmenssteuerung sowie der Vergütung der Top-Führungskräfte. Im Berichtsjahr lag die CO₂-Intensität für den Gebäudebestand in Deutschland bei 31,7 kg CO₂e/m² Mietfläche und damit rund 3,9 % unter dem Vorjahreswert (2022: 33,0 kg CO₂e/m²). Dazu trug neben den im Berichts-

jahr trotz verringertem Investitionsvolumen durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen auch die Aktualisierung zahlreicher Energieausweise bei. Aufgrund der weiterhin wirtschaftlich schwierigen Rahmenbedingungen wie der gestiegenen Kapital- und Baukosten und der unsicheren Förderbedingungen haben wir die mittelfristigen Zielwerte des Klimapfads dennoch beibehalten. Für 2024 bedeutet das einen Wert in etwa auf Vorjahresniveau. Bei erfolgreicher Umsetzung unserer Reduktionshebel sind wir jedoch zuversichtlich, erneut unter unserem Klimapfad zu liegen.

Wesentlicher Leistungsindikator - SPI

Kategorie	Einheit	2022	2023	Ziel 2024
CO ₂ -Intensität des Bestandsportfolios Vonovia SE (in Deutschland)*	kg CO ₂ e/ m ² Mietfläche	33,0	31,7	etwa auf Vorjahresniveau

* Gesamter Bestand exkl. Segment Pflege, basierend auf Endenergiekennzahlen aus Energieausweisen, teilweise inkl. spezifischer CO₂-Faktoren von Fernwärmeversorgern.

Der Transformationsplan für unseren Gebäudebestand, unser Klimapfad, besteht aus drei Hebeln:

1. Effizienzsteigerung durch energetische Modernisierung der Gebäudehülle,
2. Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien im Quartier sowie
3. tiefgreifende Transformation des Energiesektors.

Für die Operationalisierung dieses Transformationsplans nutzt Vonovia das Dekarbonisierungstool (DKT), welches den Gebäudebestand mit allen relevanten ökologischen und wirtschaftlichen Merkmalen abbildet. Das DKT zeigt einen Gesamtplan auf, wie und in welchem Zeitrahmen der Gebäudebestand im Einzelnen modernisiert werden muss, um das übergeordnete Konzernziel zu erreichen. Für alle Gebäude werden so individuelle Lösungspläne ermittelt, die in der jeweiligen Planung der energetischen Modernisierungen und der Energiekonzepte konkretisiert werden.

Dabei setzen wir auf eine ganzheitliche Betrachtung auf Ebene des Quartiers, bei der sowohl die Modernisierung der Gebäudehülle (Dämmung von Fassaden, Kellerdecken und Dachböden sowie Austausch von Fenstern) als auch eine Umstellung der Energieversorgung hin zu klimafreundlichen Systemen im Zusammenhang betrachtet wird. Wir sind der Meinung, dass viele integrierte Lösungen hinsichtlich der Energieversorgung mit erneuerbaren Energien und CO₂-Optimierung häufig in größeren Siedlungszusammenhängen technisch und wirtschaftlich sinnvoller umgesetzt werden können. Unsere Vorgehensweise ist von dem Gedanken der sequenziellen Weiterentwicklung geprägt. Das bedeutet,

dass die einzelnen Gebäude je nach Effizienzklasse und vorhandener Energieversorgung in teilweise zeitlich versetzten Stufen in Richtung der durch den Klimapfad vorgegebenen Ziele für 2045 weiterentwickelt werden. Bei der konkreten Umsetzung werden passgenaue und wirtschaftlich sinnvolle Konzepte für skalierbare Lösungen mit dem Fokus auf die Kopplung der Sektoren Wärme, Strom und Mobilität erstellt.

Für zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen werden öffentliche Förderprogramme in Anspruch genommen, um die Kosten für unsere Mieter möglichst gering zu halten. Hierfür spielt insbesondere die Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude (BEG) eine entscheidende Rolle. Planungen im Immobilienbereich haben langfristig ausgerichtete Zeithorizonte und sind gerade im Quartierskontext komplex. Die Unsicherheit über die Fortführung der begonnenen bzw. die Ausgestaltung der angekündigten Förderprogramme erschweren aktuell unsere Planungen in erheblichem Maße.

Im Berichtsjahr konnte insgesamt eine Sanierungsquote von 1,2 % erreicht werden. Die Verringerung im Vergleich zum Vorjahr (2022: 1,8 % exklusive Deutsche Wohnen) ist darauf zurückzuführen, dass sich das Investitionsvolumen 2023 vor dem Hintergrund der stark gestiegenen Kapitalkosten verringert hat. Dennoch haben wir den Zielkorridor von 0,3 % bis 0,8 % übertroffen. Hierzu trugen auch mehrere Modernisierungsprojekte von Deutsche Wohnen bei, die bereits vor dem Berichtsjahr begonnen und 2023 abgeschlossen wurden. Für das Jahr 2024 gehen wir von einer Sanierungsquote auf ähnlichem Niveau wie im Jahr 2023 aus.

Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2022	2023	Ziel 2024
Sanierungsquote (in Deutschland)*	%	1,8	1,2	auf Vorjahresniveau

* Umstellung der Berechnungsgrundlage auf Fertigstellungen je Kalenderjahr, entsprechend Korrektur der Angabe für 2022. Ist 2023 inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segment Pflege).

Um die energetische Gebäudesanierung mittel- und langfristig noch kosteneffizienter zu machen, haben wir im Berichtsjahr die serielle Sanierung weiter vorangetrieben. Nach einem Pilotprojekt in Bochum im Jahr 2022 wurde im Berichtsjahr ein weiteres Projekt zur Sanierung nach dem Energiesprung-Prinzip durchgeführt. In Witten wurden vier- und erstmals achtgeschossige Mehrfamilienhäuser mit sechs bis 24 Wohnungen mit vorgefertigten, glasverblenden Fassadenelementen mit einer Wabenstruktur versehen, mit der die Sonnenstrahlung zur Wärmegewinnung genutzt werden kann. Zusätzlich wird Wärme durch eine hocheffiziente Wärmepumpe erzeugt, für deren Betrieb auf dem Dach und an den Fassaden über Photovoltaik grüner Strom erzeugt wird. Die Fenster besitzen integrierte Jalousien und Wohnraumbelüftungen. Insgesamt rücken so die Gebäude nach der Sanierung von der Energieeffizienzklasse E auf A+. Für die Mieter ist das Projekt mittel- und langfristig kostenneutral. Weitere Projekte zur seriellen Sanierung werden aktuell vorbereitet.

Bereits seit 2022 beschleunigen wir durch unsere Wärmepumpeninitiative die Elektrifizierung der Wärmegewinnung, die einen wesentlichen Baustein für die Umsetzung unseres Klimapfads darstellt. Aufbauend auf einer Pilotcharge mit 50 Heizverbänden mit 108 Gebäuden in Dortmund, deren Umsetzung schwerpunktmäßig in das Berichtsjahr fiel, konnten wesentliche Herausforderungen für den Einsatz der Technologie im Mehrfamilienhausbestand identifiziert und gegenüber relevanten Stakeholdern adressiert werden. Neben der Installation der Luft-Wasser-Wärmepumpen lag der Fokus auch auf dem bedarfsorientierten Austausch von

Heizkörpern, um eine weitere Absenkung der Vorlauftemperatur und so einen effizienten Wärmepumpen-Betrieb zu ermöglichen. Der CO₂-Ausstoß der 50 Heizverbände sinkt durch die Maßnahme um 40 %. Aufbauend auf den Erkenntnissen wird die Initiative auf weitere Regionen ausgeweitet.

Ein weiterer Baustein für die Umsetzung des Klimapfads ist die Erhöhung der Energieerzeugung aus erneuerbaren Quellen. Das im Jahr 2021 gestartete Programm zum Ausbau der Stromerzeugung durch Photovoltaik hat Vonovia auch im Berichtsjahr fortgesetzt. Dabei liegt der Fokus darauf, dass der erzeugte Strom direkt im Quartier genutzt wird – für die Versorgung unserer Mieter sowie für den Betrieb von Wärmepumpen. Die Installation ist daher auch eng mit der Wärmepumpeninitiative sowie mit dem Modernisierungsprogramm verzahnt.

Zum Ende des Berichtsjahres war Vonovia im Besitz von 1.353 Photovoltaik-Anlagen mit einer installierten Leistung von 53,1 MWp. Das Ziel von 43,3 MWp wurde damit deutlich übertroffen (+22,6 %). Ab dem Jahr 2024 soll das Tempo des Photovoltaik-Ausbaus noch einmal deutlich beschleunigt werden: Statt wie bisher geplant rund 280 MWp bis 2030 wollen wir rund 300 MWp Leistung bis Ende 2026 installieren. Im Geschäftsjahr 2024 streben wir eine zusätzliche Kapazität von 80 MWp an. Langfristig wollen wir bis 2050 alle geeigneten Dächer im deutschen Bestand mit Photovoltaik-Anlagen bestücken.

Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2022	2023	Ziel 2024
Anzahl Photovoltaik-Anlagen*	Anzahl	527	1.353	
Installierte Leistung	MWp	19,1	53,1	133,1

* Photovoltaikanlagen (Einspeisepunkte) im Konzernbesitz zum Stichtag 31.12.; Anpassung der Zahlen für GJ 2022 (Herausnahme von sechs Contracting-Anlagen in Österreich).

Im Berichtsjahr hat Vonovia unter dem Dach des Bereichs „Quartierwerk“ ein integriertes System für wohnungsnaher Infrastrukturleistungen gebildet. Dieses umfasst die Aktivitäten zu erneuerbaren Energien und Energievertrieb sowie zu Messservices, Multimedia sowie Internet of Things (IoT).

Über die eigene Energievertriebsgesellschaft (VESG) bietet Vonovia ihren Kundinnen und Kunden den Bezug von Strom aus erneuerbaren Energien an. Durch die Bereitstellung von im Quartier erzeugtem oder zertifiziertem Grünstrom versorgen wir 45.000 Haushalte mit rund 50 GWh preisgünstigem Strom und unterstützen sie bei der Vermeidung von Treibhausgasemissionen. Unser Ziel ist, zum Nutzen unserer Kundinnen und Kunden und der Umwelt den Anteil selbst produzierter Energie zu maximieren und auch für unsere wohnungsnahen Angebote, z. B. E-Mobilität, zu nutzen. Der Bezug von zertifiziertem Grünstrom für die Versorgung der Allgemeinflächen liefert einen weiteren Beitrag zu unserer Klimastrategie.

Darüber hinaus treibt Vonovia die Digitalisierung auch bei der Wärmebereitstellung voran. Im Berichtsjahr wurden bereits über 1.450 gasgeführte Heizungsanlagen an eine gemeinsam mit dem Start-up Othermo entwickelte digitale Lösung angeschlossen, die Heizungsausfälle in Echtzeit erkennt und die optimierte Einstellung der Anlagentechnik unterstützt. So können rund 15 % Energie und CO₂ eingespart werden, wovon Mieterinnen und Mieter direkt profitieren.

Das Team Energieinnovation im Bereich Innovation & Business Building unterstützt durch die Analyse und Prüfung innovativer Technologien aktiv die Zielerreichung des Klimapfads. Im Berichtsjahr stand dabei u. a. die Einführung eines Simulationstools im Fokus, welches die Abbildung auch komplexer Energiesysteme und -flüsse im Quartier in verschiedenen Varianten in kurzer Zeit ermöglicht. So können neue Technologien direkt in ihrer technischen und wirtschaftlichen Auslegung detailliert analysiert werden und somit Entscheidungen in der konkreten Quartiersentwicklung beschleunigt und verbessert werden. Darüber hinaus wurde im Berichtsjahr ein Pilotprojekt zur Auswahl und Einführung eines Energiemanagementsystems vorbereitet. Ziel ist, ein zentrales technisches System zur effizienten operativen Steuerung und Betriebsoptimierung sowie zur flexiblen Vermarktung der Stromerzeugung aus Photovoltaik in die operative Anwendung zu bringen. Das Energiema-

agementsystem soll dabei auf Portfolioebene Energie-, speziell Stromflüsse, steuern und auch in Abhängigkeit von Nutzerverhalten und Wetterdaten Prognosen über Strombedarfe und Stromproduktion erstellen, um den Spotmarkt optimal für überschüssigen oder benötigten Strom nutzen zu können. Der Start der Pilotprojekte erfolgt Anfang 2024. Vonovia ist zudem Partner in zwei geförderten Forschungsprojekten. Im von der EU geförderten Projekt Neutralpath wird in Dresden erforscht, wie die Vorlauftemperatur der Fernwärme reduziert und gleichzeitig die Bildung von Legionellen verhindert werden kann. Dafür werden sieben verschiedene Technologiekonstellationen getestet. Im Projekt ReFaTEk wird der sogenannte Energieklinker erforscht, eine Technologie, bei der die Fassade über eine Soleleitung im Klinker als zusätzliche Wärmequelle für eine Wärmepumpe dienen soll.

Ein weiterer wichtiger Hebel unseres Klimapfads ist die Bereitstellung ausreichender Mengen an CO₂-freier Fernwärme und Strom durch die Energiewirtschaft. Voraussetzung dafür ist, dass der Energiesektor die von der Politik gesetzten Ziele des Kohleausstiegs und der Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien an der Energie- bzw. Stromerzeugung umsetzt. Einen wichtigen Schritt dorthin sehen wir in der Pflicht zur kommunalen Wärmeplanung. Diese kann langfristige Planungssicherheit hinsichtlich der Verfügbarkeit von Fernwärme in den Kommunen schaffen. Das Wärmeplanungsgesetz beinhaltet außerdem verpflichtende Ziele zur Dekarbonisierung der Wärmenetze. Ein gutes Praxisbeispiel ist das Projekt Wärmewende Bochum, an dem Vonovia sich beteiligt. Hierbei erfolgt als wichtiges Instrument eine integrierte Betrachtung von Wärme- und Stromerzeugung unter Berücksichtigung aller Akteure der Kommune. Fernwärme ist immer dort ein wichtiger Hebel für uns, wo es wirtschaftlich möglich ist, weitere Bestände an ein Fernwärmenetz anzuschließen, und gleichzeitig die Dekarbonisierung der Wärmeerzeugung vom Versorger konsequent vorangetrieben wird. Daher setzt Vonovia sich mit den Dekarbonisierungsstrategien der wichtigsten Fernwärmeanbieter auseinander und leitet daraus Handlungsoptionen ab, die in die langfristige Quartiersstrategie einfließen.

Die Aktivitäten zur energetischen Modernisierung werden im Ressort des Chief Rental Officer (CRO) federführend durch das Portfoliomanagement koordiniert. In Zusammen-

arbeit mit den Regionen werden gezielt die zu modernisierenden Quartiere und Gebäude ausgewählt und der optimale Modernisierungsgrad und -fahrplan für jedes Gebäude bestimmt. Die Freigabe der Investitionssummen für die Modernisierungsprogramme und den Photovoltaikausbau erfolgt durch den Gesamtvorstand. Der neu formierte Bereich Quartierwerk ist ebenfalls im Ressort des Chief Rental Officer (CRO) angesiedelt und so eng mit der Steuerung des Portfolios verzahnt. Der Bereich Innovation & Business Building mit dem Team Energieinnovationen ist im Ressort des CEO angesiedelt.

In Österreich werden die Aktivitäten für die energetische Modernisierung wie das gesamte operative Geschäft in Österreich unter dem Dach von BUWOG vom Chief Development Officer (CDO) verantwortet und dort vom Bereich Immobilienmanagement geführt. Seit 2011 ist BUWOG Partner des „Klimaaktiv Pakt“ des österreichischen Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie. Im Rahmen des Pakts hat BUWOG das Ziel definiert, bis 2030 eine Reduktion der Treibhausgasemissionen von 55 % und eine Steigerung der Energieeffizienz um 35 % gegenüber dem Basisjahr 2005 zu erreichen. Beide Ziele werden voraussichtlich frühzeitig erreicht werden. Der Großteil der CO₂-Reduktion wird sowohl durch Modernisierungen und Verbesserungen im Bestand, insbesondere energetische Sanierung und Effizienzsteigerung bei der Beheizung, als auch durch Umstellung auf umweltfreundlichere Energieträger, insbesondere auf Fernwärme, erreicht. Zudem sollen bis 2030 alle Ölheizungen ersetzt werden und damit fünf Jahre früher als gesetzlich vorgeschrieben. BUWOG verfügt seit 2013/2014 in Österreich und seit 2018 in Deutschland über ein zertifiziertes Energiemanagementsystem nach ISO 50001, ein freiwilliges Instrument, um die Energie-Performance systematisch zu steuern und kontinuierlich zu verbessern. Durch die damit verbundene prozessuale Verankerung im Unternehmen und klare Ziele werden die Energieeffizienz gesteigert, Energieverbräuche gesenkt und die Energiekosten reduziert. Im Berichtsjahr wurde das turnusmäßige Überprüfungsaudit erfolgreich absolviert.

In Schweden werden die Bestandsgebäude der Victoriahem zu rund 90 % mit Fernwärme versorgt, deren Erzeugung bereits heute einen sehr niedrigen CO₂-Ausstoß verursacht. Der Weg zur Klimaneutralität wird bei Victoriahem daher auch überwiegend durch die weitere Dekarbonisierung der Wärmeversorgung sowie die stetige Verbesserung der Energieeffizienz bestimmt. Zusätzlich werden bei Modernisierungen in ausgewählten Gebäuden auch Wärmepumpen zur Unterstützung und Flexibilisierung der Wärmeversorgung eingebaut. Es ist das Ziel, bis 2030 den Energieverbrauch (Strom und Wärme) pro m² um 30 % im Vergleich zu 2015 zu verringern. Aktuell liegt die Reduktion bei rund 25 %. Victoriahem ist zudem seit 2022 Mitglied der „Allmän-

nyttans klimatinitiativ“ des schwedischen Wohnungsverbands, die das Ziel einer Energieversorgung ohne fossile Brennstoffe bis 2030 hat.

Nachhaltiger Neubau und Umbau

Mit den Neubauaktivitäten schafft Vonovia dringend benötigten neuen und bezahlbaren Wohnraum, insbesondere in Ballungsgebieten. Das unter der Marke BUWOG firmierende Developmentgeschäft ist sowohl in der Entwicklung von attraktiven, nachhaltigen und diversen Wohnquartieren in Deutschland und Österreich als auch in der Nachverdichtung im Rahmen der Entwicklung der Bestandsquartiere aktiv. Die Aktivitäten des BUWOG-Developmentgeschäfts in Deutschland und Österreich werden vom Chief Development Officer (CDO) verantwortet und die jeweiligen Developmentprojekte über den Vorstand freigegeben.

Bestimmt wird unser Handeln von einem ganzheitlichen Quartiersgedanken, durch den wir Planungskompetenzen und bauliche Maßnahmen im Sinne eines Developments bündeln. Unser Fokus liegt dabei auf der Entwicklung großer, innerstädtischer Grundstücke in Großstädten (sogenannte **Brownfield-Projekte**), bei denen vielfältige Anforderungen herrschen. Dadurch schaffen wir zusätzlichen Wohnraum und vermeiden zusätzliche Flächenversiegelung, indem z. B. versiegelte Industrieflächen in moderne Wohnquartiere umgewandelt werden. Erweitert wird unser Ansatz durch unsere BIM (Building Information Management)-Strategie, durch die wir Erkenntnisse zum gesamten Lebenszyklus unserer Quartiere gewinnen und daraus Maßnahmen ableiten können. Dies trägt einer langfristigen Nachhaltigkeitsorientierung Rechnung, bei der der Gesamtprozess von der Grundstücksfindung zur Schlüsselübergabe und schlussendlich zum Rückbau betrachtet wird, um so den Einfluss eines Gebäudes auf seine Umwelt, Emissionen und den Ressourcenverbrauch zu reduzieren.

Als wichtigster **nicht-finanzieller Leistungsindikator** im Development dient der durchschnittliche Primärenergiebedarf der neugebauten Gebäude bezogen auf die Mietfläche. Diese Kennzahl ist Teil des Nachhaltigkeits-Performance-Index (SPI) sowie des Planungsprozesses und muss bei allen Vorstandsfreigaben von Neubau- und Developmentprojekten transparent gemacht werden. Im Jahr 2023 betrug der durchschnittliche Primärenergiebedarf 25,3 kWh/m² und Jahr und lag damit wie geplant deutlich unter dem Niveau des Vorjahres. Für 2024 rechnen wir aufgrund einiger Projekte aus dem Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen mit einem höheren Primärenergiebedarf.

Wesentlicher Leistungsindikator - SPI

Kategorie	Einheit	2022	2023	Ziel 2024
Durchschnittlicher Primärenergiebedarf Neubau*	kWh/m ² p. a.	37,7	25,3	33,7

* Basierend auf Energieausweisen, ohne reine Gewerbeprojekte und Aufstockungen.

Im Berichtsjahr hat die BUWOG eine Nachhaltigkeitsstrategie für das Development erarbeitet, die ab 2024 umgesetzt werden soll. In 14 Themenfeldern wurden Anleitungen, Vorgaben und Werkzeuge entwickelt, um die vielfältigen Nachhaltigkeitsaspekte im Neubau zu adressieren. Davon abgedeckt sind u. a. die optimierte Wärmeversorgung im Quartier, die Verwendung ökologischer Baustoffe oder die Gestaltung der Freianlagen. Ausgangspunkt ist die Verwendung der deutschen Effizienzhausstandards bzw. der österreichischen „klimaaktiv“-Basiskriterien.

In die Entwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie Development sind auch zahlreiche Ergebnisse aus dem im Vorjahr durchgeführten Dialogprozess „Perspektiven zur Zukunft des Bauens“, in dem sich Vonovia u. a. zu einer stärkeren Berücksichtigung der Lebenszyklusbetrachtung und zum verstärkten Einsatz nachhaltiger Baustoffe sowie der Steigerung der Kreislauffähigkeit der Konstruktionen verpflichtet hatte, eingeflossen. Im Berichtsjahr ist die BUWOG Mitglied der Koalition Holzbau geworden, einer Initiative bestehend aus Wissenschaftlern, Planern, Architekten und Projektentwicklern, die das Ziel hat, die Akzeptanz und die Rahmenbedingungen für den Holzbau in Deutschland zu verbessern. Holzbau spielt bereits heute eine zunehmende Rolle bei Vonovia: Mit dem im Bau befindlichen Wohnquartier „Hygge Höfe“ erstellt die BUWOG aktuell in Berlin-Kaulsdorf ein Holzbauquartier mit 166 Wohneinheiten in innovativer Holzhybridbauweise. Dadurch werden rund 64 % CO₂ eingespart im Vergleich zur herkömmlichen Betonbauweise. Hier wird zudem Boden entsiegelt: Ein vorher zu 100 % versiegeltes Grundstück wird im Zuge der Quartiersentwicklung in weiten Teilen entsiegelt und begrünt.

Wir legen großen Wert auf die Gestaltung des Wohnumfelds und die Erhaltung von Biodiversität. Zahlreiche Objekte sind mit Grünflächen versehen, die auf Erdgeschossesebene, Dach- oder Fassadenflächen als natürlicher Lebensraum für Flora und Fauna dienen. Neben optischen Effekten bieten die Begrünungen auch praktischen Mehrwert, indem sie z. B. den Ablauf von Regenwasser in die teils überlastete städtische Kanalisation verzögern und einen erheblichen Beitrag zum Mikroklima, insbesondere zur Vermeidung von Wärmeinseleffekten in dicht bebauten Gebieten, leisten. Zudem wird auch in der Bauphase auf Ressourcenschonung und Umweltschutz geachtet. Daneben berücksichtigen wir die Quartierskriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) für Biodiversität (ENV2.4) und Wasser-

kreislaufsysteme (ENV2.2), deren Standards wir in verschiedenen Quartieren bereits erfüllen.

Sozialbelange

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

Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur

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

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

Der **quartiersbezogene, ganzheitliche Blick auf das Portfolio** erweitert unsere Maßnahmenpalette für die Gestaltung unseres Bestands um vernetzte Ansätze und neue technische Möglichkeiten und hilft uns somit, sozial und ökolo-

gisch zukunftsfähige Orte des Zusammenlebens zu entwickeln. Besonders deutlich wird dies bei der Weiterentwicklung der Wärmeversorgung, bei der wir – wo möglich – von der individuellen Gebäudebetrachtung abrücken und so Synergien über Wärmeverbundnetze generieren, um die ökologisch und ökonomisch sinnvollste Lösung zu finden. Hierzu entwickeln wir mit den jeweiligen Stakeholdern vor Ort die passenden Konzepte. Unsere Quartiersentwicklungen werden dabei an klaren Klimaschutzvorgaben ausgerichtet (siehe → **Umweltbelange**).

Dabei ergänzen sich ökologische und soziale Aspekte im Quartiersansatz. Vonovia denkt beide Ebenen zusammen und setzt sich für das soziale Miteinander vor Ort ein. Maßnahmen zur Stärkung des Zusammenlebens werden erst durch die Quartiersausrichtung steuerbar und wirkungsvoll. Städte und Kommunen, lokale Akteure und auch unsere Mieterinnen und Mieter binden wir ein, um gemeinschaftliche Lösungen für das Quartier zu erarbeiten. Hierzu nutzen wir unterschiedliche Partizipationsverfahren, Instrumente und Kooperationen, z. B. die Bereitstellung von Räumlichkeiten, Etablierung von Serviceangeboten, Quartierstreffs und Kindertagesstätten mit gemeinwohlorientierten Kooperationspartnern. Mit unserem Konzept „freiRaum“ bieten wir zudem für lokale Initiativen und Gruppen frei und niedrigschwellig zugängliche Orte der sozialen Teilhabe in unseren Quartieren. Diese flexiblen Quartiersraumkonzepte existie-

ren bereits in Dresden, Bremen und Hamburg und sollen als Blaupause für die Einrichtung weiterer zentraler Treffpunkte in verschiedenen Vonovia Quartieren dienen.

Das Investitionsprogramm für Quartiersentwicklungen definiert den Handlungsraum für die operative Umsetzung des Quartiersgedankens bei Vonovia. 2023 befanden sich **deutschlandweit 17 Quartiersentwicklungen mit ca. 9.500 Wohneinheiten** in diesem auf mehrere Jahre ausgelegten Programmansatz. Aufgrund des eingetrübten Investitionsklimas richten wir unsere Quartiersentwicklung aktuell differenzierter aus und unterteilen die Maßnahmenpakete kleinteiliger. So passen wir z. B. Modernisierungsmaßnahmen bedarfsgerecht den eingeschränkten Investitionsmöglichkeiten an, ohne das Quartier als Steuerungsebene aus den Augen zu verlieren. Ergänzend kommen so auch weitere Maßnahmen aus anderen Vonovia Programmen (Modernisierung/Heizungstausch/Photovoltaik) verstärkt unseren Urban Quarters zugute.

Wir versuchen dennoch, die Planungen weiterer mehrjährig ausgerichteter Quartiersentwicklungen voranzutreiben, und halten an unserem langfristigen Ziel fest, perspektivisch alle Urban Quarters des Portfolios im Rahmen von Modernisierungstätigkeiten entlang unseres verbindlichen Klimapfads zu optimieren.

Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2022	2023	Planwert 2024
Investitionsvolumen für Quartiersentwicklung in Deutschland (im Geschäftsjahr)*	Mio. €	78,5	28,3	14,9

* 2022 exkl. Deutsche Wohnen, ab 2023 inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segment Pflege).

Die für das Geschäftsjahr 2023 geplanten Investitionen für Quartiersentwicklungen in Deutschland in Höhe von 62,8 Mio. € konnten wir – aufgrund des verschlechterten Investitionsklimas und der daraus resultierenden Anpassung dieses spezifischen Investitionsprogramms – nur zu einem Teil umsetzen. Abhängig von der Zinsentwicklung rechnen wir auch für 2024 zunächst weiterhin mit einem reduzierten Investitionsvolumen in diesem Programmteil.

Quartiersentwicklung bedeutet für uns auch, **aktiver Treiber der Infrastrukturwende** zu sein. Wir werten unsere Quartiere beispielsweise gezielt mit der Ansiedlung von wichtigen Angeboten der Nahversorgung, dem Bau von Spielplätzen oder der Gestaltung von Grünflächen und Gemeinschaftsflächen auf. Darüber hinaus unterstützen wir den Ausbau des Glasfasernetzes, um die digitale Vernetzung zu stärken.

Eine zentrale Rolle spielt die **Förderung moderner Mobilitätskonzepte**. Wir unterstützen mit unseren Maßnahmen

die Verkehrswende hin zu einer emissionsärmeren und weniger autolastigen Mobilität in unseren Quartieren. Bei Neubauprojekten achten wir auf eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, setzen verstärkt auf Fahrradstellplätze und berücksichtigen die Bereitstellung von Lademöglichkeiten für E-Mobilität bereits im Planungsprozess.

Im Bestand sind unsere Handlungsmöglichkeiten eingeschränkter, aber auch hier wollen wir einen wichtigen Beitrag zu einer grüneren Mobilität leisten – z. B. durch die Installation von Ladeinfrastruktur für E-Mobilität. Für unsere Bestandsquartiere planen wir für 2024 daher den Aufbau von 100 Quartiersladesäulen. Car- und Bikesharing-Angebote (auch für E-Fahrzeuge) ergänzen das Angebot. Auch in Schweden arbeiten wir hier an entsprechenden Konzeptideen.

Um bezahlbare und nachhaltige Mobilität noch besser in unsere Quartiere zu integrieren, legen wir einen besonderen Fokus auf die Stärkung von Angeboten rund um das Fahrradfahren. Wir wollen unsere Quartiere sukzessive an die kommunalen Radwegnetze anbinden und sehen bei unseren Kundinnen und Kunden eine steigende Nachfrage nach Mobilitätslösungen rund um das Fahrrad. Mit der Gründung des konzerneigenen Start-ups NEARBYK (<https://nearbyk.de>) im Jahr 2023 bieten wir E-Bikes zum Kauf oder zur Miete sowie Service-Points für die Reparatur und Wartung der Räder an. Rund 16 Monate lang testen wir dieses neue Angebot zunächst an drei Standorten in Essen, Dresden und Bremen. Frei zugängliche Reparaturstationen sowie der Verleih von Lastenrädern ergänzen unsere Angebotspalette in ausgewählten weiteren Quartieren.

Über das interne Weiterbildungs- und Vernetzungsformat Quartiersakademie bildet Vonovia Mitarbeitende zu Experten in der Quartiersentwicklung aus – und fördert so die benötigten Kompetenzen für einen holistischen Quartiersansatz in der eigenen Belegschaft.

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

Die Beteiligungs- und Partizipationsformate werden ebenfalls von den Regionen verantwortet und gesteuert – genau wie das gesellschaftliche Engagement. Dieses wird durch zentral gesteuerte Förderansätze über die Unternehmenskommunikation ergänzt und qualitativ abgesichert.

Wohnen zu fairen Preisen

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

Diese bereits bestehende hohe Nachfrage durch den Megatrend Urbanisierung wird durch den anhaltenden Zustrom an Geflüchteten, der aus dem Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine resultiert, weiter verstärkt. Dazu kommt ein weiterhin ungünstiges Investitionsumfeld, das sich aus gestiegenen Bau- und Grundstückskosten, volatilen Förderkulissen,

fehlenden Fachkräften sowie einem schnell angestiegenen Zinsniveau ergibt – und so das Bauen neuer Wohnungen für preisgünstigere Segmente aktuell unwirtschaftlich werden lässt.

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

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

Da das Development in ganz Deutschland aufgrund des ungünstigen Investitionsumfeldes derzeit den Nachfragedruck nicht lindern kann, kommt unserem Kerngeschäft – der Bereitstellung von Wohnraum – eine hohe gesellschaftliche Bedeutung zu. Bei unseren Mietpreisen orientieren wir uns an den ortsüblichen Mieten und – sofern vorhanden – an qualifizierten Mietspiegeln. Mietanpassungen erfolgen nur im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten. Dennoch liegt die durchschnittliche Warmmiete in unserem Portfolio auch weiterhin bei unter 30 % im Vergleich zum durchschnittlich verfügbaren Haushaltseinkommen in Deutschland. Wir befürworten regulierende Eingriffe auf den Wohnungsmärkten, da sie aus unserer Sicht das soziale Gleichgewicht stützen und so für ein stabiles Geschäftsumfeld sorgen. Bei der Vermietung richten wir uns immer nach den geltenden länderspezifischen Gesetzgebungen.

In Schweden werden die Mieten in der Regel verbindlich und einvernehmlich durch Verhandlungen zwischen Mietervereinigungen und Vermietern festgelegt. Sie sind somit preislich fixiert. Erhöhungen erfolgen üblicherweise jährlich und nach Modernisierungen auf einen höheren Standard. Hier sind 100 % unserer Wohnungen preisgebunden.

Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2022	2023
Durchschnittliche Miete	€/m ²	7,49	7,74

Bei der Umlage von Modernisierungskosten haben wir einerseits stets im Blick, die Belastungen für unsere Mieterinnen und Mieter sozial verträglich zu gestalten, und bieten – im Rahmen unseres Sozialmanagements – individuelle Lösungen an. Andererseits gilt es, angemessene Zielabwägungen zugunsten weiterer Klimaschutzmaßnahmen zu treffen. Im Berichtsjahr 2023 betrug die **durchschnittliche Umlage der Modernisierungskosten 1,32 €/m²**.

In zahlreichen Städten und Gemeinden bieten wir geförderten – in Deutschland sind derzeit rund 38.000 unserer Wohnungen preisgebunden – sowie frei finanzierten Wohnraum für Menschen mit niedrigem Einkommen und reagieren mit bedarfsgerechten Angeboten auf die ortsspezifischen Herausforderungen. Unsere ergänzenden freiwilligen Vereinbarungen, die wir mit Kommunen treffen, regeln beispielsweise faire Mietbedingungen, den Bau neuer Wohnungen oder die Stärkung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und die gemeinsame Entwicklung von Quartieren. Grundgedanke aller Vereinbarungen ist es, dass Vonovia partnerschaftlich mit Politik und Gesellschaft an den kommunalen Herausforderungen arbeiten möchte und wir in unseren Planungen die spezifischen gesellschaftlichen und sozialen Herausforderungen in den Städten berücksichtigen.

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

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

Ebenfalls weiterhin Gültigkeit haben unser besonderer Bestandsschutz für Menschen über 70 Jahre oder auch die aktive Begleitung von Menschen, die durch die Corona-Pandemie in Zahlungsschwierigkeiten geraten sind.

Die Energie- und dabei insbesondere die Heizkosten haben sich in den vergangenen beiden Jahren sehr dynamisch entwickelt. Der für das Jahr 2022 veröffentlichte Heizspiegel beziffert die Steigerung der Belastungen für Verbraucher in

Deutschland auf Jahressicht um bis zu 81 % im Vergleich zum Vorjahr. Insbesondere Haushalte mit Gasheizungen waren besonders stark betroffen. Entsprechend haben viele Mieterinnen und Mieter Sorge vor hohen Heiz- und Nebenkostennachforderungen. Auch wenn wir in der Regel nicht selbst der Energieversorger sind, sondern die Kosten der entsprechenden Energieanbieter nur durchleiten, sehen wir uns in der Verantwortung, unsere Kundinnen und Kunden zu unterstützen. Wir haben daher – im Rahmen unserer Möglichkeiten – ein umfangreiches Maßnahmenpaket entwickelt, um den gestiegenen Kosten durch Energiekrise und Inflation entgegenzuwirken. Dazu gehören u. a. die Absenkung der Nachttemperatur in unseren Beständen um ein Grad Celsius, um Energie zu sparen, Energiespartipps, Hilfestellungen bei der Beanspruchung staatlicher Leistungen oder auch individuelle Lösungen, wenn Energiekosten nicht aufgewendet werden können. Unsere Mieterinnen und Mieter informieren wir u. a. auf unserer Webseite in verschiedenen Sprachen über die Möglichkeiten zum Energiesparen (siehe <https://www.vonovia.de/mein-zuhause/energiesparen>).

Auch in Schweden sind die Energiepreise seit dem Beginn des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine stark gestiegen. Aufgrund des schwedischen Warmmietenmodells müssen hier die Mieterinnen und Mieter jedoch nur den Preiseffekt des Stroms selbst tragen, während für Vermieter die Betriebskosten aufgrund der höheren Kosten für die Wärmeversorgung steigen. Dies bietet aber gleichzeitig auch Anreize für die energetische Sanierung von Gebäuden. Kritische Veränderungen bei der Vermietung oder für Mieterinnen und Mieter aufgrund der Energiepreise haben wir im Berichtsjahr nicht erkennen können.

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

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

Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel

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

Wir passen unsere Angebote auch diesen sich ändernden Wohnanforderungen an. Dabei möchten wir erreichen, dass unsere Mieterinnen und Mieter möglichst lange sicher, gesund und selbstbestimmt in ihren Wohnungen leben können. So möchten wir bestehende Kundengruppen lange halten und neue hinzugewinnen.

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

bodengleiche Duschen, um den Wohnkomfort im Alter deutlich zu erhöhen. Gerade bei Neuvermietungen bietet sich für uns ein gutes zeitliches Fenster, um entsprechende Umbaumaßnahmen vorzunehmen, ohne Mieterinnen und Mieter durch Bautätigkeiten zu belasten.

Grundsätzlich verfolgen wir daher das Ziel, jedes Jahr in rund 30 % der neu vermieteten Wohnungen Modernisierungen vorzunehmen, die den Ansprüchen einer älter werdenden Gesellschaft gerecht werden. Dazu prüfen wir Bestandsgebäude auf ihre Potenziale zum Barriereabbau. Aufgrund der eingeschränkten Investitionsmöglichkeiten konnten wir 2023 nur rund 6.550 Wohnungen (bzw. 17,5 % der Neuvermietungen) barrierearm (teil-)modernisieren. Unsere ursprünglich im Jahr 2022 für 2023 getroffene Prognose von rund zehn Prozent haben wir damit aber deutlich übertroffen. Für 2024 gehen wir davon aus, wieder auf das angestammte Niveau von rund 30 % zurückkehren zu können.

Das Modernisierungsprogramm bezieht sich auf den deutschen Bestand – äquivalente Programme in Österreich und Schweden existieren nicht, wenngleich auch dort im Rahmen der jeweiligen Bauordnungen der Abbau von Barrieren berücksichtigt wird.

Wesentlicher Leistungsindikator - SPI

Kategorie	Einheit	2022	2023	Ziel 2024
Anteil barrierearm (teil-)modernisierter Wohnungen an Neuvermietungen (in Deutschland)*	%	32,4	17,5	≈30

* Beinhaltet sowohl Maßnahmen bei Mieterwechsel als auch Modernisierungen auf Mieterwunsch; Anzahl Neuvermietungen nach Like-for-like-Betrachtung ohne neu errichteten Wohnraum. Exkl. Segment Pflege.

Der Pflegebereich setzt sich aus den Geschäftssegmenten Pflegebetriebe und Pflegeimmobilien von Deutsche Wohnen zusammen. In diesem Segment haben wir zum 31. Dezember 2023 insgesamt 3.825 Mitarbeitende im Pflegedienst oder in der Einrichtungsleitung beschäftigt. Das operative Pflegegeschäft läuft auf einer eigenständigen System- und Prozesslandschaft. Unter den Marken KATHARINENHOF und PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG werden 39 Senioren- und Pflegeeinrichtungen bewirtschaftet, von denen sich 38 im Eigentum von Deutsche Wohnen befinden. Hinzu kommen 33 Pflegeimmobilien, die von anderen Trägern bewirtschaftet werden. Die Pflegeaktivitäten werden aktuell durch den Vorstand von Deutsche Wohnen einer strategischen Überprüfung und Markttests unterzogen (siehe → **Pflege und Betreutes Wohnen**).

Die Einrichtungen bieten vollstationäre Pflege mit dem Ziel, eine aktive Lebensweise und die Eigenständigkeit der Bewohner im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Das Nachfrageumfeld war im Geschäftsjahr weiterhin auf hohem Niveau stabil. Daneben werden im Rahmen des Betreuten

Wohnens zusätzlich seniorengerechte Dienstleistungen angeboten. Mit dem Segment Pflege leistet Deutsche Wohnen einen Beitrag zum Umgang mit dem demografischen Wandel.

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

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

Kundenzufriedenheit und Servicequalität

Die **Zufriedenheit der Kundinnen und Kunden bestimmt den Erfolg** eines Unternehmens maßgeblich. Für uns ist sie vor allem damit verbunden, ob sich unsere Mieterinnen und

Mieter in ihren Wohnungen und ihrem Quartier wohl- und von uns als ihrem Vermieter fair behandelt fühlen.

Vonovia steht dabei vor der Herausforderung, den Anspruch einer hohen Kundenzufriedenheit und Servicequalität vor dem Hintergrund eines großen Wohnportfolios, niedriger Leerstandsquoten – und damit hoher Nachfrage nach Wohnraum – sowie einer großen Kundenvielfalt mit diversen Anliegen zu realisieren. Dies erfordert ein hohes Maß an Erreichbarkeit und Geschwindigkeit sowie entsprechend geschultes Personal. Hierin liegt Chance und Risiko zugleich, denn die Qualität der Kundenbetreuung und der Serviceleistungen nimmt hierbei eine zentrale Rolle ein. Unsere Erfahrung zeigt, dass vor allem Erreichbarkeit, Schnelligkeit und Transparenz im Service für Kundinnen und Kunden ausschlaggebend sind, um Zufriedenheit zu erreichen.

Unser zentraler, mehrsprachig aufgestellter Kundenservice fungiert als primärer Ansprechpartner, während sich unsere Objektbetreuer und Handwerker um die Anliegen unserer Mieterinnen und Mieter vor Ort kümmern. So stellen wir einen schnellen und zuverlässigen Service sicher. Wir betreiben eigene Kundenservicecenter in Essen, Dresden und Berlin. Über ein zentrales Wissens- und Trainingsmanagement entwickeln wir unsere Beschäftigten kontinuierlich weiter. Regelmäßige Austauschroutinen sichern Performance und Qualität. Ziel ist es, dasselbe Qualitätsniveau für das gesamte Portfolio in Deutschland gewährleisten zu können. Über 1.100 Mitarbeitende sind über eine Vielzahl an Kanälen für unsere Kundinnen und Kunden erreichbar.

Neben dem persönlichen Kontakt ist die **Digitalisierung unserer Services für Kundenanliegen** ein wichtiges Feld, um die Erreichbarkeit noch komfortabler, flexibler und schneller

gestalten zu können. Daher bauen wir Self-Service-Funktionen wie unsere Mieter-Apps „Mein Vonovia“ und „DeuWo Digital“ weiter aus. Zusammengenommen weisen die beiden Apps bereits über 745.000 Downloads auf und werden von rund 215.000 Usern aktiv genutzt. Mit ihnen können wir eine vollständige Customer Journey abbilden: von der Wohnungssuche inklusive Vereinbarung von Besichtigungsterminen über den digitalen Vertragsabschluss und alle weiteren Bestandskundenthemen wie z. B. die Nebenkostenabrechnung bis hin zu den Anliegen ausziehender und ehemaliger Kundinnen und Kunden. In Österreich wurde das App-Portfolio 2023 um die BUWOG-Kunden-App erweitert.

Darüber hinaus stehen allen Mieterinnen und Mietern auch unsere Hinweisgeber- und Beschwerdekanaäle zur Verfügung (siehe → **Bekämpfung von Korruption und Bestechung**).

Die Kundenzufriedenheit wird über eine quartalsweise stattfindende Kundenbefragung erhoben und drückt sich im **Customer Satisfaction Index (CSI), dem Kundenzufriedenheitsindex**, aus. Sie fließt als unmittelbare nichtfinanzielle Steuerungsgröße und Bestandteil des SPI in die Vorstandsvergütung ein. Im Geschäftsjahr 2023 wurde die Kundenbefragung auf den Bestand von Deutsche Wohnen (exklusive Segment Pflege) ausgeweitet. Ziel ist es, den in den letzten Jahren erreichten hohen Stand auch unter dem erweiterten Rahmen dauerhaft zu festigen. BUWOG in Österreich sowie Victoriahem in Schweden setzen ebenfalls auf regelmäßige Kundenzufriedenheitsbefragungen.

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

Wesentlicher Leistungsindikator - SPI

Kategorie	Einheit	2022	2023	Ziel 2024
Steigerung der Kundenzufriedenheit (Customer Satisfaction Index (CSI) in Deutschland)*	%	+1,3	-3,2	leicht über Vorjahresniveau

* Customer Satisfaction Index (CSI) im Glossar, 2022 exkl. Deutsche Wohnen, ab 2023 inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segment Pflege).

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

Arbeitnehmerbelange

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

Attraktivität als Arbeitgeberin

In den kommenden Jahren werden schätzungsweise rund 400.000 Arbeitskräfte mehr aus der Erwerbswelt ausscheiden als aus der Schulausbildung nachrekrutiert werden können. Diesem auch für Vonovia realen Risiko von Personalengpässen – vor allem mit Blick auf die vom Fachkräftemangel besonders betroffenen gewerblichen Berufszweige, beispielsweise im Garten-Landschaftsbau oder der Elektroinstallation – müssen wir mit einer robusten und langfristig ausgelegten Personalstrategie begegnen. Diese bezieht **Hebel des Recruitings, des Talentmanagements** sowie der **Bindung bestehender Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter** mit ein und soll diese künftig noch stärker mit moderneren Elementen rund um **das Thema Unternehmenskultur** intelligent verknüpfen.

Vonovia setzt zudem auf eine Insourcing-Strategie. Durch die geschöpften Synergien – z. B. durch die Beschäftigung von Fachkräften in eigenen Geschäftsbereichen wie in der Objektbetreuung, bei der Modernisierung oder bei der Grünflächenpflege – möchten wir möglichst unabhängig vom Angebot externer Dienstleister sein und somit ein konstant hohes Qualitätsniveau anbieten und sicherstellen. Hierin liegt eine große Chance für unseren Geschäftserfolg – gleichzeitig erwächst daraus eine größere Verantwortung für eine deutlich breitere und diversere Belegschaft, weshalb wir der stetigen Weiterentwicklung einer zukunftsfähigen Personalstrategie einen hohen Stellenwert beimessen.

Mittels der jährlich durchgeführten Mitarbeitendenbefragung sowie der im Berichtsjahr angestoßenen internen Reorganisation durch die Bestellung von Frau Ruth Werhahn als neues Vorstandsmitglied für das Personalressort (CHRO) setzen wir darüber hinaus zentrale Impulse, um den vielfältig gelagerten Bedarfen und Ansprüchen unserer Mitarbeitenden künftig noch gezielter Rechnung zu tragen und ihnen durch die Schaffung optimaler Rahmenbedingungen für ihre Arbeit bei uns einen attraktiven Arbeitsplatz zu bieten. Auf diesem Zielpfad sollen vor allem Fragen der Weiterentwicklung der Unternehmenskultur, der Personalentwicklung sowie der Vergütung künftig noch deutlicher in den strategischen Fokus gerückt werden.

Als europaweit größtes Wohnungsunternehmen sind wir besonders darauf angewiesen, unsere offenen Stellen mit einem für die Anforderungen geeigneten Personalschlüssel sowie stimmigen Kompetenzprofilen aus den verfügbaren

Bewerberpools zu besetzen. Daher liegen Schwerpunkte unseres umfangreichen Maßnahmenbündels für ein erfolgreiches **Recruiting** nach wie vor in der Weiterentwicklung unseres Bewerbungs- und Einstellungsprozesses, unseres Ausbildungskonzepts, in der Anwerbung von Fachkräften aus dem Ausland sowie in einer gezielten Weiterqualifizierung technischer Fach- und Hilfskräfte. 2023 haben wir mit der Überarbeitung unserer Employer-Branding-Strategie und unseres Auftritts als Arbeitgeberin begonnen und zwecks einer fokussierten Weiterentwicklung unserer Arbeitgebermarke breitflächige Analysen mittels Branchenbenchmarks und Stakeholder-Interviews durchgeführt. Für das kommende Jahr sollen erste Fokusthemen bearbeitet und entsprechende zielgruppenorientierte Maßnahmen abgeleitet werden.

Nach einem ersten erfolgreichen Anerkennungsverfahren der im Jahr 2021 aufgenommenen Initiative zur Anwerbung von Fachkräften aus Kolumbien sind nun insgesamt 17 neue Kolleginnen und Kollegen in den Bereichen Elektroinstallation sowie Gartenlandschaftsbau an den Standorten Kiel, Lübeck und Berlin für Vonovia im Einsatz. In einer weiteren Runde wurden im Berichtsjahr weitere 26 Elektronikerinnen und Elektroniker aus Kolumbien rekrutiert. Die neuen Mitarbeitenden sollen künftig den Ausbau von Photovoltaik-Anlagen beim Technischen Service von Vonovia unterstützen.

Unsere Personalstrategie nimmt den gesamten HR-Prozess von der Rekrutierung bis zum Austritt von Mitarbeitenden aus dem Unternehmen in den Blick: Die potenziellen Beweggründe sind gerade für Letzteres nicht selten komplex und vielfältig. Wir wollen daher besser verstehen, warum Mitarbeitende bei uns sich zu dem Schritt entschließen, Vonovia zu verlassen. Zu diesem Zweck führen wir seit diesem Geschäftsjahr – ergänzend zu den etablierten quantitativen – auch umfangreiche qualitative Fluktuationsanalysen durch. Hieraus möchten wir künftig noch gezielter unsere Retention-Maßnahmen ableiten können.

Im Bereich **Ausbildung** konnten wir für 2023 unser Ziel des vergangenen Berichtsjahres, die Ausbildungszahlen weiter auf einem konstant hohen Niveau zu halten, erreichen und die Zahl der Auszubildenden – von 617 im Jahr 2022 auf 632 Auszubildende; ein neuer Höchstwert für Vonovia – erneut steigern. Dieser Wert entspricht einer Ausbildungsquote von 5,3 % (für Deutschland) und liegt somit über dem vom Berufsbildungsbericht 2021 ermittelten Durchschnittswert von 4,4 % für Großbetriebe mit mehr als 500 Beschäftigten. Für die Unterstützung und Schaffung idealer Ausbildungsbedingungen bei Vonovia erweitern wir nach dem Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen am Standort Berlin 2024 unsere Ausbildungsmöglichkeiten um ein Aus- und Weiterbildungszentrum mit Schwerpunkt auf der handwerklichen Berufsausbildung. Das Gebäude wird nach Fertigstellung nach den modernsten technischen und digitalen Standards ausgestattet sein und soll als Blaupause für die Eröffnung

weiterer Ausbildungsstandorte nach diesem Modell dienen. 2021 wurde die Lehrlingsausbildung bei unserer Unternehmenstochter BUWOG in Österreich neu implementiert, deren erste Kohorte im Berichtsjahr den Abschluss erlangt hat. In Schweden wiederum wird insbesondere auf lokale Recruiting- und gezielte Outreach-Maßnahmen, z. B. in Schulen und im Quartier, gesetzt, wobei im Berichtsjahr 821 junge Menschen (davon 62 direkt bei Victoriahem) in ein temporäres Arbeitsverhältnis in der Ferienzeit vermittelt werden konnten. Diese Aktivitäten wurden 2023 in einigen Regionen aufgrund des positiven Anklangs auf weitere Ferienzeiträume ausgeweitet.

Im Halten und Binden der bestehenden Belegschaft besteht der dritte wesentliche Hebel unserer Personalstrategie, welcher ebenfalls auf die Gestaltung einer modernen und attraktiven Unternehmenskultur einzahlt. Vonovia hat dabei den Anspruch, sich stetig von innen heraus zu verbessern und die mitgebrachten Potenziale wie Talente unserer Beschäftigten individuell und profilspezifisch zu fördern – dies gilt sowohl für unsere Mitarbeitenden als auch die Führungskräfte unseres Unternehmens. Die Vonovia Akademie ist unser zentrales Schlüsselement hinsichtlich der **Weiterentwicklung** unserer Belegschaft sowie zur langfristigen Entfaltung einer professionellen und respektvollen Unternehmenskultur. So flossen u. a. auch einige Anregungen aus der Mitarbeitendenbefragung in die unmittelbare Ausgestaltung neuer Angebote und digitaler Lernformate ein, die das Angebot der Vonovia Akademie erweitern. Damit bauen wir Kompetenzen und das Wissen unserer Mitarbeitenden noch gezielter mit Blick auf spezifische Rollen, Funktionen und Bedarfe in der Belegschaft (z. B. Lernformate für Junior Controllerinnen und Controller) auf und haben das Angebot zusätzlich um neue Entwicklungspakete und -formate erweitert. On-Demand- und E-Learning-Angebote wie beispielsweise digitale Schulungen für Führungskräfte und Mitarbeitende – z. B. Change-Sprechstunden – sollen die Weiterbildung und Qualifizierung bei Vonovia künftig noch agiler und personalisierter gestalten. Im Rahmen dieses regelmäßigen Kurzformats können Führungskräfte sich mit professionellen Coaches zu konkreten Aspekten und Herausforderungen von Veränderungsprozessen austauschen und beraten lassen. Im Zuge des formell zum Januar 2023 abgeschlossenen Zusammenschlusses mit Deutsche Wohnen wurden darüber hinaus über 900 Mitarbeitende durch teamgesteuerte Onboarding-Prozesse integriert und konnten an Prozess- und Systemschulungen der Vonovia Akademie teilnehmen.

Im Rahmen des 2023 ausgerollten umfassenden Entwicklungsprogramms für Führungskräfte sollen u. a. Kernkompetenzen entlang der Dimensionen guter Führung sowie Grundwissen zu Innovationsthemen (z. B. zur Integration nachhaltigen Handelns in den eigenen Verantwortungsbereich) analog zum neuen Führungskräfteverständnis vermit-

telt werden. Bei unserer schwedischen Tochter Victoriahem wird im 1. Quartal 2024 bereits die vierte Kohorte des Talententwicklungsprogramms zum Thema Leadership abschließen, welches Führungskräfte von morgen aus dem bestehenden Mitarbeitendenpool auf ihre zukünftigen leitenden Rollen vorbereiten soll.

Die **Zufriedenheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter** ist für uns ein zentrales Anliegen und daher entscheidender Indikator, um unsere Attraktivität als Arbeitgeberin bewerten zu können. Die Veränderung des Mitarbeiterzufriedenheitswerts bildet seit dem Berichtsjahr 2021 einen Bestandteil der wesentlichen nichtfinanziellen Steuerungskennzahl des Konzerns – des SPI – und gibt regelmäßig Auskunft über den Grad der Attraktivität von Vonovia als Arbeitgeberin. Mit dem Wechsel des Umfragedienstleisters ging im aktuellen Berichtsjahr auch ein umfangreiches Redesign des Fragebogens mit dem Ziel der Konsolidierung und Präzisierung der Fragestellungen einher, während die Fragen noch gezielter auf spezifische Mitarbeitendengruppen – beispielsweise für kaufmännische sowie handwerklich-technische Mitarbeitende – zugeschnitten wurden. Dies spiegelt sich unmittelbar positiv in einer höheren Teilnahmequote wider, die mit 84 % einen Höchststand im Vergleich zu allen Vorbefragungen erreicht hat und für uns ein Signal der hohen Dialogbereitschaft unserer Belegschaft darstellt. Nachdem wir für den zurückliegenden Berichtszeitraum erstmals im Ergebnis einen Rückgang von acht Prozentpunkten (-8 Pp.) im Vergleich zum Vorjahreswert hinsichtlich einer übergreifenden Frage zur allgemeinen Mitarbeitendenzufriedenheit verzeichnen mussten, ist der Zufriedenheitswert im Vergleich zur letzten Vollbefragung im Jahr 2021 wieder um einen Prozentpunkt (+1 Pp.) und im Vergleich zur letzten Zwischenbefragung im Jahr 2022 (exklusive Deutsche Wohnen, Segment Pflege und SYNVIA) sogar um neun Prozentpunkte (+9 Pp.) gestiegen. Mit Blick auf das externe Benchmark des Softwaredienstleisters Qualtrics schneidet Vonovia drei Prozentpunkte (+3 Pp.) besser ab als das weitere Teilnehmerumfeld (alle Qualtrics-Unternehmen in Deutschland). Die aktuelle Befragung schließt nun auch erstmalig alle Mitarbeitenden von Deutsche Wohnen (inklusive SYNVIA, exklusive Segment Pflege) mit ein. Mit dem diesjährigen Ergebnis haben wir unseren Zielwert für das Jahr 2023 bereits vorzeitig übertroffen und planen daher für 2024 ein Ergebnis zu erzielen, welches mindestens leicht unterhalb des Vorjahreswerts liegt und sich mittelfristig weiterhin im Zielkorridor unserer Fünfjahresplanung bewegt. In Österreich ist BUWOG 2023 zudem mit dem Leading Employer Award ausgezeichnet worden und gehört unter den 87.000 berücksichtigten Unternehmen zu den Top-1-Prozent der österreichischen Arbeitgeberinnen.

Wir schätzen das Feedback unserer Mitarbeitenden und wissen um die enorme Bedeutung der Mitbestimmungs- und Mitgestaltungsmöglichkeiten für die Bindung an unser

Unternehmen. Nach erfolgreichem Abschluss der im Berichts-jahr angestoßenen bereichsspezifischen Auswertungs-workshops unter Einbindung der ersten und zweiten Füh-

rungsebene unterhalb des Vorstands ist für 2024 die intensive Bearbeitung und Ableitung zielgerichteter Folge-maßnahmen vorgesehen.

Wesentlicher Leistungsindikator – SPI

Kategorie	Einheit	2022*	2023**	Ziel 2024
Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit	Prozentpunkte	-8,0	+9,0	leicht unter Vorjahres-niveau

* Exkl. Deutsche Wohnen.

** Inkl. Deutsche Wohnen, Österreich und Schweden. Exkl. Segment Pflege.

Das Jahr 2023 war geprägt von einer anhaltend hohen Inflationsrate und damit verbundenen steigenden Lebenshaltungskosten. Mit Beginn des Kalenderjahres 2023 konnten unsere Mitarbeitenden bei Vonovia durch kombinierte Regelungen hinsichtlich einer über 24 Monate ausgezahlten Inflationsausgleichsprämie von insgesamt bis zu 3.000 € sowie einer einkommensabhängigen Entgelterhöhung mit einer deutlichen Steigerung der Gehälter rechnen. Die Leistungen gelten für den Großteil der Belegschaft von Vonovia in Deutschland sowie von Deutsche Wohnen. Den Fokus haben wir dabei auf Einkommensgruppen gelegt, die besonders stark von den steigenden Preisen betroffen sind. Mit beiden Zusatzleistungen würdigen wir die guten Leistungen unserer Mitarbeitenden.

Die HR-Prozesse des Unternehmens unterstützen zudem eine flexiblere Arbeitsweise durch per Betriebsvereinbarung ermöglichtes mobiles Arbeiten sowie den sukzessiven Ausbau und die Weiterentwicklung von digitalen Prozessen bei Vonovia. Dazu zählt ein breites Angebot bereits fest etablierter Funktionen wie die Krankmeldung per App oder die digitale Zeiterfassung, die vielen unserer Unternehmens-

bereiche das ortsungebundene Arbeiten ermöglicht. Um die zukünftige Zusammenarbeit in modernen Arbeitswelten weiterzuentwickeln, hat Vonovia jüngst das Projekt „New Work @ Vonovia“ mit Fokus auf die Unternehmenszentrale in Bochum angestoßen, das darauf abzielt, unseren Mitarbeitenden ein attraktives Arbeitsumfeld zu bieten, welches ihren individuellen Bedürfnissen gerecht wird. Die Initiative umfasst vier Fokusthemen, aus denen sich sukzessive weitere Maßnahmen ableiten werden: die Ausgestaltung von verschiedenen Arbeitsmodellen, eine moderne Arbeitsplatzgestaltung, digitale Tools und Technologien sowie Schulungskonzepte für Führungskräfte und Mitarbeitende.

Zum 31. Dezember 2023 waren 15.802 Mitarbeitende (31. Dezember 2022: 15.915) und 1.017 Auszubildende (31. Dezember 2022: 926) bei Vonovia beschäftigt. Davon sind 3.825 Mitarbeitende und 385 Auszubildende dem Segment Pflege und 52 Mitarbeitende SYN VIA zuzuordnen. Diese sind in der folgenden tabellarischen Darstellung nicht umfasst. Weitere Informationen zum Segment Pflege finden sich im Abschnitt **→ Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel.**

Mitarbeiterkennzahlen*

Kategorie	Einheit	2022	2023
Mitarbeiter gesamt	Anzahl	12.063	11.925
davon Frauen	Anzahl	3.404	3.455
davon unbefristet	Anzahl	11.180	10.692
Nationalitäten**	Anzahl	84	87
Durchschnittliches Alter gesamt	Jahre	43,8***	44,3
Menschen mit Behinderung**	Anzahl	346	358
Auszubildende gesamt**	Anzahl	617	632
davon kaufmännisch	Anzahl	215	190
davon handwerklich-technisch	Anzahl	402	442
Ausbildungsquote**	%	5,1	5,3

* Gesamtzahl der Mitarbeiter nach Köpfen, inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segment Pflege und SYNVIA). Das Segment Pflege umfasst weitere 3.825 Beschäftigte und 385 Auszubildende – 52 Beschäftigte entfallen auf SYNVIA.

** Ohne Schweden. Berücksichtigt wurden Deutschland und Österreich.

*** Umstellung der Berechnungsmethode im Jahr 2023 und daher Anpassung des Werts aus 2022 von 43,3 auf 43,8.

Vielfalt und Chancengerechtigkeit

So vielfältig und international wie unsere Mieterschaft ist auch unsere Belegschaft bei Vonovia: Während in unseren Wohnungen und Quartieren Menschen aus mehr als 145 Nationen ein Zuhause gefunden haben, sind in unserem Gesamtkonzern Kolleginnen und Kollegen aus über 85 Ländern beschäftigt. Sie gehören unterschiedlichen Altersgruppen, Religionen oder Weltanschauungen an, haben verschiedene körperliche Beeinträchtigungen, sozioökonomische Prägungen und leben nach verschiedenen geschlechtlichen Identitäten und sexuellen Orientierungen.

Diese **Vielfalt sehen wir als eine große Stärke und Chance**, die wir gezielt fördern und deren Potenziale und sich bietende Wettbewerbsvorteile wir nutzen wollen. Kommen wir den wachsenden Diversitätsansprüchen seitens unserer immer vielfältigeren Belegschaft hingegen nicht angemessen nach, riskieren wir, im Wettbewerb um Fachkräfte zurückzufallen und bestehende Mitarbeitende nicht langfristig an uns binden zu können. Daher haben wir das Risiko in unser Risikomanagement verankert und überprüfen dieses regelmäßig im Kontext aktueller Entwicklungen. Derzeit bewerten wir das Risiko der Nichterfüllung von Diversitätsansprüchen nur mit einer geringen potenziellen Schadenshöhe und einer sehr geringen Eintrittswahrscheinlichkeit (<5 %).

Auch wenn wir daraus ableiten, dass wir bereits ein hohes Maß an Chancengerechtigkeit und das Ausleben und Fördern von Vielfalt im Unternehmen realisieren konnten, setzen wir kontinuierlich weitere Maßnahmen in diesem Kontext um bzw. passen unsere Maßnahmen sich verändernden Rahmenbedingungen an. So aktualisieren wir unsere Schulungen für diskriminierungsfreies Verhalten (z. B. unsere Pflichtschulungen zum Thema Code of Conduct

& Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz, AGG) und setzen weiterhin verstärkt auf die Integration ausländischer Fachkräfte und geflüchteter Menschen, wie mit unserem Anwerbeverfahren von Fachkräften aus Kolumbien, sowie auf eine hohe Flexibilisierung der Arbeitszeit (u. a. mittels Gleitzeitmodell/digitales Arbeitszeitkonto), um allen Mitarbeitenden eine lebensphasenorientierte Arbeitszeitgestaltung zu ermöglichen. Seit diesem Jahr steht ein neues Angebot eines E-Learnings zum Thema „Vorurteile und Stereotype erkennen und reduzieren“ kostenfrei für alle Mitarbeitenden zur Verfügung. Um das Thema Diversität künftig zudem noch stärker auf der strategischen Ebene des Unternehmens zu verankern, wurde 2023 ein umfassendes Angebot zur Führungskräfteentwicklung – u. a. mit Fokus auf das Thema „unbewusste Vorurteile“ – ausgerollt und das Thema Diversity als ein wichtiges Teilkriterium im Führungskräftefahrplan etabliert.

Eine besondere Aufgabe sehen wir in der Stärkung von Frauen im Unternehmen, da diese – vor allem aufgrund der technischen Berufe im handwerklichen Bereich – mit einem Anteil von knapp 29 % an der Gesamtbelegschaft (exklusive SYN VIA) deutlich unterrepräsentiert sind. Der SPI-Indikator „Anteil Frauen in Führungspositionen der ersten und zweiten Ebene unterhalb des Vorstands“ sowie unsere Zielsetzung, die Quote bis 2026 auf 30 % zu steigern, verdeutlichen, dass wir darauf achten, Frauen aktiv zu fördern und ihnen Wege in Führungspositionen und technische Berufe zu öffnen. Bei der Definition des Zielwerts – 30 % bis 2026 – haben wir uns an der Repräsentanz von Frauen im Gesamtkonzern orientiert. In Österreich wurden wir 2021 mit dem equalitA-Gütesiegel für innerbetriebliche Frauenförderung ausgezeichnet, welches nach wie vor Gültigkeit besitzt. Darüber hinaus ist BUWOG seit 2017 mit dem staatlichen Gütesiegel als familienfreundliche Arbeitgeberin zertifiziert, welches zuletzt im Berichtsjahr 2023 erneut bestätigt wurde.

Für die oberste Führungsebene wird das Diversitätskonzept zur Zusammensetzung der Leitungs- und Kontrollgremien in

der Erklärung zur Unternehmensführung konkret ausgeführt. Bis auf Weiteres ist zudem eine Freigabe aller Nachbesetzungen auf der ersten und zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands durch den Personalvorstand verpflichtend.

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

Wesentlicher Leistungsindikator – SPI

Kategorie	Einheit	2022	2023	Ziel 2024
Anteil Frauen in Führungspositionen (erste und zweite Ebene unterhalb des Vorstands)*	%	25,1	24,2	29,1

* Exkl. Segment Pflege und SYN VIA.

Verankerung im Unternehmen

Das im Berichtsjahr neu geschaffene Vorstandsressort Chief Human Resources Officer (CHRO) verantwortet seit dem 1. Oktober 2023 bei Vonovia die Personalarbeit, die als Shared Service in dem Bereich HR zentral verankert ist. 2021 wurde der Shared-Service-Ansatz zu einem HR-Business-Partner-Modell transformiert, das stetig weiterentwickelt wird. Seit dem Berichtsjahr 2023 umfasst dies auch den Teilkonzern Deutsche Wohnen.

In Österreich und Schweden existieren eigene HR-Bereiche. Österreich berichtet fachlich an den Bereich HR in Deutschland, während Schweden in der Berichtslinie weiterhin nicht fest verankert ist. Das Monitoring und Reporting erfolgt hier bedarfsorientiert. Die Leiterin des Bereichs HR tauscht sich regelmäßig mit der Personalvorständin (CHRO) zu den Entwicklungen aus. Die Zielvorgaben und Personalausrichtung werden gemeinsam mit dem Vorstand entwickelt und in die Organisation getragen.

Bekämpfung von Korruption und Bestechung

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

Governance und Compliance

Das Fundament unseres Geschäftsmodells basiert auf einer zuverlässigen, transparenten und vertrauensvollen Unternehmensführung, die das Unternehmen verantwortungsbewusst und unabhängig leitet und überwacht. Ihre Vorbildfunktion ist entscheidend dafür, Glaubwürdigkeit – und damit Vertrauen bei unseren Stakeholdern – aufzubauen und zu festigen. Der Aufbau, die Umsetzung sowie die konsequente Einhaltung eines transparenten und modernen Regelsystems ist daher Ziel unserer Governance-Bemühungen. Konzernweite Leitlinien und Geschäftsprinzipien dienen hier als Rahmen: Unser [Geschäftsverständnis](#), unser [Code of Conduct](#), der [Geschäftspartnerkodex](#) oder auch die [Grundsatz-erklärung zur Achtung der Menschenrechte](#) geben die Maxime des Handelns vor. Mit unserem unabhängigen Aufsichtsrat sowie unserem Bekenntnis zu den Grundsätzen des Deutschen Corporate Governance Kodex tragen wir dieser Haltung Rechnung.

Um der zunehmenden Bedeutung von Compliance-Themen gerecht zu werden, wurde die vorhandene Compliance-Abteilung im April 2023 als eigener Fachbereich für Compliance und Datenschutz aufgestellt. Für die Bereichsleitung wurde die Funktion des Chief Compliance Officer geschaffen, der mindestens monatlich direkt an den Vorstandsvorsitzenden berichtet. Im Berichtsjahr wurde des Weiteren die Etablierung einer zusätzlichen dezentralen Compliance-Struktur ab 2024 vorbereitet: In relevanten Geschäftsbereichen werden einzelne Mitarbeitende als lokale Ansprechpartner für Compliance-Themen ausgebildet, um erste Fragen direkt vor Ort beantworten und niedrigschwellig unterstützen zu können. Der Fachbereich Compliance und Datenschutz schult die lokalen Ansprechpartner, berät fachlich und steht mit ihnen im ständigen Austausch.

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

führt wird. Im Berichtsjahr wurde die externe Zertifizierung des CMS vorbereitet, die im Jahr 2024 abgeschlossen wird.

Verantwortlich für die Umsetzung des CMS ist der Vorstandsvorsitzende (CEO). Ein Compliance Committee, dem der Chief Compliance Officer, die Compliance Officer, die Ombudsperson, Vertreter der Bereiche Revision, Risikomanagement und Personalmanagement, des Betriebsrats sowie der Auslandsgesellschaften angehören, tagt quartärllich und passt das System regelmäßig aktuellen Anforderungen an. Der Chief Compliance Officer fungiert hierbei als zentraler Ansprechpartner im Unternehmen für Compliance-Fragen und -Verdachtsfälle. In seiner Arbeit wird er von den Compliance Officern und Compliance Managern in den Fachbereichen unterstützt. Der Aufsichtsrat erhält quartärllich umfassende Informationen über die Themen Compliance und Korruption sowie über bestehende Richtlinien und Verfahren. Im Compliance-Report, der über den Chief Compliance Officer (nach vorheriger Abstimmung mit dem CEO) an den Prüfungsausschuss geht, wird zu Verdachtsfällen, Maßnahmen und Compliance-Schulungen sowie zu relevanten Datenschutzthemen informiert.

Das CMS sowie das Hinweisgebersystem gelten für den gesamten Konzern. Deutsche Wohnen unterhält darüber hinaus eine eigene Rechts- und Compliance-Abteilung, die der Fachbereich Compliance und Datenschutz von Vonovia im Rahmen der Geschäftsbesorgungsverträge unterstützt. Sollten im Einzelfall zwingende gesetzliche Regelungen in Österreich oder Schweden den konzernweiten Regelungen entgegenstehen, wird für die Teilkonzerne eine abweichende Regelung in Form einer Länderrichtlinie erlassen. Die Verantwortung hierfür liegt bei der jeweiligen Geschäftsführung. Für das Segment Pflege von Deutsche Wohnen existierte bereits ein eigenes etabliertes CMS einschließlich Datenschutzkonzept, das zugeschnitten und angemessen für dieses Geschäftsfeld ist und daher beibehalten wurde. Dies gilt auch für den eigenen Hinweisgeberkanal des Segments Pflege. Zusätzlich wurde die Zugangsmöglichkeit zum Vonovia Hinweisgebersystem erweitert, indem dort eine entsprechende zusätzliche Kategorie für das Segment Pflege eingerichtet wurde.

Regelmäßige konzernweite Schulungen bilden die Basis, um Fehlverhalten präventiv zu vermeiden. Ein **umfassender Katalog an Regel- und Pflichtschulungen** ist bereits fest etabliert und an die jeweiligen internen Zielgruppen angepasst. Das Compliance-Schulungsangebot umfasst Pflichtschulungen u. a. zum Datenschutz und Umgang mit Interessenkonflikten sowie zur Korruptionsbekämpfung, die alle Beschäftigten adressieren und jährlich wiederholt werden. Auch die zielgruppenspezifischen Schulungen erfolgen im jährlichen Turnus: So erhält der Einkauf, für den das Thema besonders relevant ist, spezielle Schulungen zu Korruption und Korruptionsstrafrecht. Mitarbeitende im Vertrieb

nehmen an Schulungen zur Geldwäscheprävention teil, spezielle Trainings zum Thema Vertriebsabschlüsse erhalten Mitarbeitende im Developmentbereich. Eine weitere verpflichtende Schulung für die gesamte Führungsebene widmet sich dem Thema Korruption und Betrugserkennung.

Im Geschäftsjahr 2023 haben wir erneut eine Compliance-Risikoanalyse auf Führungskräfteebene in Deutschland durchgeführt. Dabei wurden Informationen zu den Themenbereichen aktiver und passiver Korruption, Kartellrecht, sozialer Compliance sowie IT- und Datensicherheit abgefragt. Um die Anforderungen des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes zu erfüllen, wurde zusätzlich auch die Analyse und Bewertung menschenrechtlicher und umweltbezogener Risiken im eigenen Geschäftsbereich in die Befragung integriert. Diese Ergebnisse fließen auch in die Aktualisierung der Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte ein. Ziel der Untersuchung war es, Compliance-Risiken systematisch zu bewerten und mögliche Schwerpunktthemen für die Weiterentwicklung des CMS zu identifizieren. Aus den Ergebnissen leitet das Compliance-Management einen Maßnahmenkatalog ab. Der Turnus der Compliance-Risikoanalyse wird zukünftig von zweijährlich auf jährlich angepasst und wird regelmäßig auch Österreich und Schweden umfassen. Im Berichtsjahr wurde zudem die Einführung jährlicher Compliance Self Assessments in den einzelnen Fachbereichen des Konzerns ab 2024 vorbereitet.

Im Berichtsjahr wurde der [Geschäftspartnerkodex](#) aktualisiert, in dem Vonovia eine klare Erwartungshaltung gegenüber Geschäftspartnern auch in Bezug auf die Achtung der Menschenrechte und den Schutz der Umwelt bezieht. Wir erwarten von unseren Geschäftspartnern, dass sie ihre eigenen Geschäftspartner entlang ihrer Lieferkette zu denselben Standards und Grundsätzen verpflichten. Des Weiteren wurden die Konzernrichtlinie zum Hinweisgebersystem sowie die Konzernrichtlinie zu Genehmigungsgrenzen und Entscheidungskompetenzen aktualisiert. Im Geschäftsjahr 2024 wird die Richtlinie zur Geldwäscheprävention auf Aktualisierungsbedarf geprüft und weitere Präventionsmaßnahmen werden in diesem Bereich umgesetzt. Des Weiteren wurde im Berichtsjahr die Digitalisierung von Prozessen fortgeführt und die Einführung eines vollständig digitalen Aktenmanagements ab 2024 vorbereitet.

Vonovia hat ein **umfassendes System für Beschwerdemanagement und zum Schutz von Whistleblowern** implementiert, das auch die Anforderungen des im Berichtsjahr in Kraft getretenen Hinweisgeberschutzgesetzes erfüllen soll. Das anonyme Hinweisgeberportal steht nicht nur den Beschäftigten, sondern auch Externen wie Kunden und Geschäftspartnern zur Verfügung. Im Berichtsjahr wurden zusätzlich zu Deutsch und Englisch sechs weitere Sprachen ergänzt. Das Portal ergänzt und erweitert das weiterhin fortbestehende System des unabhängigen Ombudsmanns und ist auch im Partnerportal für Geschäftspartner einge-

bunden. Der halbjährlich extern erstellte Hinweisgeberbericht fließt in den Compliance-Bericht des Unternehmens ein. Hinweise auf mögliche Diskriminierungsfälle im eigenen Geschäftsbereich können nicht nur über das Hinweisgeber-system anonym eingebracht werden, sondern auch über ein eigenes Meldepostfach im Personalbereich, um mögliche Verstöße gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz zu erfassen. Dieses deckt in Deutschland vier europäische Antidiskriminierungsrichtlinien ab, die seit dem Jahr 2000 erlassen wurden. Verdachtsfälle in Bezug auf Diskriminierung im Mietanbahnungsprozess können über das anonyme Hinweisgeberportal, beim unabhängigen Ombudsmann oder direkt beim Fachbereich Compliance und Datenschutz gemeldet werden.

Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2022	2023
Gesamtzahl nachgewiesener Korruptionsfälle (in Deutschland)*	Anzahl	0**	0**

* Ein Korruptionsfall gilt als nachgewiesen, sofern eine gerichtliche Verurteilung stattfand. Verdachtsfälle in Bezug auf Korruption, die sich während des Berichtszeitraums in Untersuchung befinden, werden nicht einbezogen.
 ** Exkl. Segment Pflege.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden 29 Korruptions- und Compliance-Verdachtsfälle in Deutschland und Österreich über das anonyme Hinweisgeberportal gemeldet und sorgfältig untersucht. Die Schwere aller gemeldeten Fälle wurde als geringfügig eingestuft. Die gemeldeten Fälle lassen sich u. a. in folgende Kategorien einteilen: Zwischenfälle bei Mietern, Interessenkonflikte bei Mitarbeitern, Hinweise zu Betrugsvorwürfen („Provisionsfälle“) betreffend Mitarbeiter, aber auch Externe, Meldungen von Materialdiebstählen sowie Fahrzeugaufbrüche. Es ging ein Hinweis auf einen möglichen Verstoß gegen die Einhaltung der Menschenrechte im eigenen Geschäftsbereich ein, der sich nicht bestätigte. In Schweden gingen im Berichtsjahr sieben Hinweise über die verschiedenen Meldekanäle ein. Keiner der Verdachtsfälle in Deutschland, Österreich und Schweden führte zu einer gerichtlichen Verurteilung. Es lag kein nachgewiesener Korruptionsfall vor, auch nicht im Segment Pflege.

Dies gilt derzeit (bis Redaktionsschluss) auch für die Verdachtsfälle, die im Zusammenhang mit der staatsanwalt-schaftlichen Durchsuchung stehen: Am 7. März 2023 wurde Vonovia wie berichtet durch die Staatsanwaltschaft Bochum aufgrund notwendiger Durchsuchungsmaßnahmen im Rahmen eines Ermittlungsverfahrens darüber informiert, dass gegen frühere und zu diesem Zeitpunkt noch aktuelle Mitarbeiter im technischen Bereich wegen des Verdachts der Korruption ermittelt werde. Hierbei ist es durch die Beschuldigten durch Außerkraftsetzung und Umgehung von Kontrollen und Compliance-Regularien auch zu potenziellen Schädigungen von Vonovia gekommen.

Vonovia kooperiert unverändert vollumfänglich mit den Ermittlungsbehörden bei der Aufklärung. Zur forensischen Aufbereitung des Sachverhalts in Gänze wurden die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte sowie die Rechtsanwaltskanzlei Hengeler Mueller beauftragt. Ein Schaden lässt sich derzeit noch nicht abschließend beziffern. Für 2022 wird der Schaden auf maximal 1 % des durch Vonovia vergebenen Auftragsvolumens taxiert. Hierbei handelt es sich im Höchstfall um einen niedrigen einstelligen Millionenbetrag. Da erst vollständig abgeschlossene Verfahren Eingang in die Darstellung des wesentlichen Leistungsindikators „Gesamtzahl nachgewiesener Korruptionsfälle (in Deutschland)“ des jeweiligen Berichtsjahres finden, hat dieser Vorfall keinen Bezug zu den ausgewiesenen Kennzahlen.

Achtung der Menschenrechte

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

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

Das Geschäftsmodell von Vonovia sieht den Bau sowie die Instandhaltung und Modernisierung von Wohnraum vor. Dabei ist unter Menschenrechtsgesichtspunkten insbesondere die Einhaltung von Arbeits- und Sozialstandards auf den Baustellen relevant. Ein Teil der Tätigkeiten im handwerklich-baulichen Bereich in Deutschland wird über den eigenen Technischen Service – und somit von eigenen Mitarbeitenden – durchgeführt. Auf diese Weise verringert sich einerseits die Abhängigkeit vom Angebot externer

Baufirmen und andererseits – durch die etablierten Maßnahmen im eigenen Geschäftsbereich – auch das Risiko der Nichteinhaltung arbeits- und sozialrechtlicher Standards.

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

Im Rahmen der regelmäßigen Bewertung unserer wesentlichen Lieferanten und Dienstleister über unser Partnerportal achten wir auch auf die Einhaltung der im Geschäftspartnerkodex genannten Kriterien. Bei Vorfällen und Verstößen greift ein strukturiertes Maßnahmenmanagement, das nach Ausschöpfung aller Mittel auch in einer Auftrags- bis hin zur Lieferantensperre münden kann. Durch partnerschaftliche und langfristige Kooperationen bauen wir zudem ein enges Vertrauensverhältnis zu unseren Vertragspartnern auf, welches maßgeblich durch den Einkauf verantwortet wird und in dem sich etwaiges Fehlverhalten adressieren lässt. Dem Vertragsabschluss wird in Deutschland eine automatische Prüfung gegen die EU-Sanktionslisten vorgeschaltet, und der Bereich Compliance wird informiert, sobald eine Treffermeldung vorliegt. In Österreich überprüft der dortige Einkauf alle Kreditoren bei der Neuanlage sowie regelmäßig im halbjährlichen Rhythmus im Rahmen eines Compliance-Checks, der auch eine Sanktionslistenprüfung (über den Kreditschutzverband von 1870) umfasst. Im Berichtsjahr hat der Einkauf in Österreich ebenfalls ein Partnerportal für Lieferanten und Dienstleister implementiert, das sich am deutschen Portal orientiert und an nationale Standards angepasst wurde.

Des Weiteren haben wir uns mit den Anforderungen des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes beschäftigt, das seit dem 1. Januar 2023 in Deutschland gilt. Im Berichtsjahr haben wir eine umfassende Risikoanalyse für unseren eigenen Geschäftsbereich sowie für unsere Lieferkette

abgeschlossen, um prioritäre Risikofelder zu identifizieren und entsprechende Maßnahmen abzuleiten. Unser Vorgehen im Rahmen der Risikoanalysen und die Risikofelder beschreiben wir in unserer Grundsatzklärung. Zudem haben wir regelmäßige Online-Schulungen für Mitarbeitende implementiert, die sich im Rahmen ihrer Tätigkeit im eigenen Geschäftsbereich oder entlang der Lieferkette mit menschenrechtlichen oder umweltrechtlichen Risiken auseinandersetzen. Zusätzlich haben wir spezifische Workshops für unsere Einkäufer in relevanten Geschäftsbereichen durchgeführt, um noch stärker für unsere menschenrechtliche und umweltbezogene Sorgfaltspflicht zu sensibilisieren. Um Transparenz über Aktivitäten in der Lieferkette und den Austausch mit unseren Geschäftspartnern weiter zu stärken, haben wir eine umfassende Lieferantenbefragung initiiert.

Der Chief Compliance Officer ist gleichzeitig der Menschenrechtsbeauftragte des Unternehmens und berichtet mindestens monatlich an den Vorstand. Er wird durch ein Gremium unterstützt, das Sorgfaltspflichtenkoordinatoren aus den Fachbereichen Einkauf, Compliance und Datenschutz, Nachhaltigkeit/Strategie und Personal vereint. Das Gremium tagte viermal im Berichtsjahr und tauschte sich zur laufenden Erfüllung der menschenrechtlichen und umweltbezogenen Sorgfaltspflichten von Vonovia aus. Vonovia hat unterschiedliche Verfahren eingerichtet, um Hinweise auf mögliche Missstände (wie z. B. Menschenrechtsverletzungen, Umweltverschmutzungen, sonstiges rechtswidriges Verhalten) von intern sowie extern zu ermöglichen (siehe → **Bekämpfung von Korruption und Bestechung**). Hinweise auf Verstöße gegen die Einhaltung der Menschenrechte im eigenen Geschäftsbereich oder in der Lieferkette, die uns über die verschiedenen Meldekanäle erreichen, prüfen wir gründlich. Es hat sich im Berichtsjahr kein Hinweis auf die Verletzung unserer menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht bestätigt.

Attraktivität am Kapitalmarkt

Auch 2023 dominierten die Themen Inflation, Zinsen und die Einschätzung möglicher Rezessionsszenarien die internationalen Kapitalmärkte. Nach deutlichem Rückgang der Inflation sowie nach dem inzwischen zumindest laut Kapitalmarkteinschätzung erreichten Zinsgipfel und der Aussicht auf erste Zinssenkungen in 2024 hellte sich die Stimmung spürbar auf und führte insbesondere am Jahresende zu breit angelegten Kurssteigerungen. Auch die Vonovia Aktie konnte von dem verbesserten Makroumfeld profitieren und legte auf Jahressicht um 29,6 % zu. Gesamthaft konnten wir im abgelaufenen Jahr dennoch ein Auseinanderlaufen der Kapitalmarkterwartungen einerseits und der weiterhin anhaltend robusten Entwicklung am Wohnimmobilienmarkt andererseits (siehe → **Vonovia SE am Kapitalmarkt**) konstatieren.

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

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

Entsprechend unserer Zielsetzung, dem Unternehmen einen guten Zugang zum Kapitalmarkt zu sichern, nutzt Vonovia einen breiten Mix an Finanzierungsinstrumenten, z. B. Anleihen, Schuldscheine, besicherte Immobilienkredite, Commercial Papers, Betriebsmittellinien sowie Förderkredite u. a. von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und der Europäischen Investitionsbank (EIB). Unsere nachhaltigen Anleihen, von denen wir 2022 sieben erfolgreich am Kapitalmarkt platzieren konnten, bedienen sowohl den Bedarf nach Green als auch nach Social Bonds – und nehmen einen besonderen Stellenwert in unserer Finanzierungsstrategie ein. Im Jahr 2023 haben wir darüber hinaus Eigenkapital über den Verkauf von Minderheitsbeteiligungen eingeworben. Durch diese Joint Ventures haben wir Zugang zu Eigenkapital erhalten, das deutlich günstiger ist als Kapitalerhöhungen über die Börse.

Die Offenlegungsverordnung der Europäischen Union (SFDR) richtet sich an Anbieter von Finanzprodukten und Finanzberater wie Banken, Vermögensverwalter, institutionelle Investoren und Versicherungen. Diese Gruppen müssen sich gemäß der SFDR bei ihren Produkten, Prozessen und Strategien an ESG-Richtlinien orientieren. Wir haben unser – seit Februar 2022 gültiges – Sustainable Finance Framework an der EU-Taxonomie ausgerichtet, was uns von dritter und unabhängiger Seite im Rahmen einer Second Party Opinion (SPO) bestätigt wurde. Alle grünen Anleihen, die wir in diesem Rahmen begeben, sind ökologisch nachhaltig im Sinne der EU-Taxonomie (Umweltziel 1 – Klimaschutz).

Mit unserem [Sustainable Finance Framework](#) haben wir außerdem im schwedischen Markt den Grundstein für die Definition und Auswahl sozialer Vermögenswerte im Immobiliensektor gelegt. Die förderfähigen Objekte befinden sich in „besonders gefährdeten“, „risikoreichen“ und „gefährdeten“ Gebieten, die von der schwedischen Polizei ermittelt wurden und in denen Vonovia Initiativen zur Förderung der Integration und zur Verringerung der Arbeitslosigkeit ihrer Mieterinnen und Mieter ergriffen hat. Die von uns hierfür gewählten Kriterien wurden bereits von mindestens drei weiteren Emittenten am Markt übernommen.

Unser Sustainable Finance Framework, den jährlichen Impact-Bericht zur Wirksamkeitsprüfung unserer Maßnahmen sowie weitere Informationen zu unserer nachhaltigen Finanzierungsstrategie haben wir auf unserer [Konzernwebseite](#) veröffentlicht.

Die Verantwortung für unsere Kapitalmarktaktivitäten tragen unser Chief Executive Officer (CEO) sowie unser Chief Financial Officer (CFO). Beim CEO sind die Bereiche Investor Relations und Nachhaltigkeit/Strategie verankert. Der Bereich Corporate Finance and Treasury, der für die Umsetzung unserer Finanzierungsinstrumente verantwortlich zeichnet, ist dem Chief Financial Officer (CFO) zugeordnet. Der Leiter des Bereichs Corporate Finance and Treasury führt das Sustainable Finance Committee, das sich aus Vertretern mehrerer Fachbereiche zusammensetzt und das für die Steuerung und Weiterentwicklung unserer Aktivitäten im Bereich nachhaltiger Finanzierungen zuständig ist. Unter Einbindung der operativen Bereiche steuert die Abteilung Nachhaltigkeit/Strategie u. a. unsere Beteiligung an ESG-Ratings.

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

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

Nachhaltigkeitsratings und -indizes sind wertvolle Gradmesser für unsere Nachhaltigkeitsperformance und für den Kapitalmarkt als Investitionsentscheidungshilfe wichtige Informationsgeber. Dementsprechend haben sie bei Vonovia einen hohen Stellenwert. Darüber, welche ESG-Ratings wir

aktiv bedienen, entscheidet das Nachhaltigkeitsgremium (siehe → [Nachhaltigkeitsmanagement bei Vonovia](#)).

Die Rating-Ergebnisse 2023 wurden insbesondere durch die erstmalig konsolidierte Anwendung für den integrierten Konzern – etwa durch eine verbesserte CO₂-Bilanz – sowie durch den Verdachtsfall der Vorteilsnahme gegenüber einzelnen (ehemaligen) Mitarbeitenden vom März 2023, bei dem auch Geschäftsräume von Vonovia durchsucht wurden (siehe → [Bekämpfung von Korruption und Bestechung](#)), beeinflusst. Letzterer führte beispielsweise bei MSCI zu einer Abwertung. Dennoch haben wir auch im Jahr 2023 **ein gutes bis sehr gutes Niveau bei allen für Vonovia und ihre Investoren relevanten ESG-Ratings** erreichen können. So sind wir weiterhin im renommierten Dow Jones Sustainability Index Europe (trotz der geringeren Punktzahl im entsprechenden S&P-Rating aufgrund erhöhter Anforderungen und umstrukturierten Fragebogens) sowie u. a. in Nachhaltigkeitsindizes wie dem DAX 50 ESG oder dem STOXX Global ESG Leaders gelistet und werden bei ISS ESG mit dem Prime-Status geführt. Bei Sustainalytics wurden wir in die niedrigste Risikoklasse eingestuft und befinden uns unter den Top-100-Performern aller von Sustainalytics bewerteten Unternehmen (>15.000 Unternehmen weltweit, Stand: 31. Dezember 2023).

Wesentlicher Leistungsindikator: Performance in relevanten ESG-Ratings*

Ratings	2022	2023
Sustainalytics ESG Risk Rating	6,7	7,6
MSCI ESG	AAA	A
CDP Climate Change	B	A-
ISS ESG	C	C
S&P Global CSA	71	63

* 2022 exkl. Deutsche Wohnen, ab 2023 inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segment Pflege und SYNVIA).

Für 2024 haben wir uns das Ziel gesetzt, unsere guten Bewertungen in den entsprechenden ESG-Ratings konstant hoch zu halten und unsere Nachhaltigkeitsperformance weiterhin umfangreich und transparent gegenüber dem Kapitalmarkt darzustellen. Neben der regelmäßigen Überprüfung, ob wir in den relevanten Indizes gelistet werden, nutzen wir die Ergebnisse der Bewertungen sowie die Vergleiche mit der Peer Group auch für die gezielte Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsmaßnahmen.

Portfoliostruktur

Portfolio im Bewirtschaftungsgeschäft

Zum 31. Dezember 2023 hatte die Gruppe ein **Gesamt-immobilienportfolio** bestehend aus 545.919 Wohneinheiten (2022: 548.524), 164.330 Garagen und Stellplätzen (2022: 164.330) sowie 8.691 gewerblichen Einheiten (2022: 8.838). Die Standorte verteilen sich in Deutschland, Schweden und Österreich auf 616 Städte und Gemeinden. Hinzu kommen 71.424 Wohneinheiten, die im Auftrag Dritter bewirtschaftet

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

Gemessen am Verkehrswert befindet sich der wesentliche Teil des Immobilienbestands mit rund 89 % in Deutschland. Der Anteil des schwedischen Portfolios am Verkehrswert beträgt rund 8 %, während sich der Anteil des Bestands in Österreich auf rund 3 % beläuft. Zum 31. Dezember 2023 stellt sich das Portfolio wie folgt dar:

Bestand und Verkehrswert nach Ländern

	Bestand			Verkehrswert*		
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	(in Mio. €)	(in €/m ²)	Ist-Mieten Multiplikator**
Vonovia Deutschland	485.074	29.830	1,7	70.618,1	2.297	25,1
Vonovia Schweden	39.629	2.826	3,7	6.402,5	2.088	17,9
Vonovia Österreich	21.216	1.560	4,4	2.771,6	1.612	22,5
Vonovia gesamt	545.919	34.215	2,0	79.792,2	2.246	24,2

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 4.135,4 Mio. €, davon 494,5 Mio. € unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte, 226,0 Mio. € Anlagen im Bau, 2.104,2 Mio. € Development, 936,9 Mio. € Pflege und Betreutes Wohnen und 373,8 Mio. € Sonstige.

** Darstellung nach landesspezifischer Definition (siehe Glossar Monatliche Ist-Miete).

Mieten und Mietentwicklung nach Ländern

	Ist-Miete*			Mietentwicklung	
	Gesamt (p. a. in Mio. €)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m ²)	Organisch (in %)	Marktmiete Annahme Bewertung (in % p. a.)**
Vonovia Deutschland	2.811	2.681	7,63	3,5	2,1
Vonovia Schweden	358	332	10,18	4,9	2,2
Vonovia Österreich	123	98	5,47	7,7	1,7
Vonovia gesamt	3.292	3.111	7,74	3,8	2,1

* Darstellung nach landesspezifischer Definition (siehe Glossar Monatliche Ist-Miete).

** Zehnjahres-Horizont höher (siehe Kapitel Verkehrswerte im Lagebericht).

Das **deutschlandweite Immobilienportfolio** der Gruppe umfasste zum 31. Dezember 2023 485.074 Wohneinheiten, 122.330 Garagen und Stellplätze sowie 5.981 gewerbliche Einheiten verteilt auf 465 Städte und Gemeinden. Die Gesamtwohnfläche betrug 29.830.046 m² bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 61 m². Bei einer Leerstandsquote von 1,7 % wurde in Deutschland eine durchschnittliche monatliche Ist-Miete von 7,63 € pro m² erzielt. Die annualisierte Ist-Miete für das Wohnportfolio zum 31. Dezember 2023 betrug für Wohnungen 2.681 Mio. €.

In **Schweden** umfasste der Immobilienbestand der Gruppe 39.629 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 2.825.617 m², 25.459 Garagen und Stellplätze sowie 2.115 gewerbliche Einheiten. Bei einem Leerstand von 3,7 % erwirtschaftete das Wohnportfolio eine annualisierte Ist-Miete zum 31. Dezember 2023 von 332 Mio. €. Die im Durchschnitt 71 m² großen Wohnungen hatten eine monatliche Ist-Miete von 10,18 € pro m² (Inklusivmiete). Schwerpunktmäßig lagen diese in den Regionen Stockholm, Göteborg und Malmö.

Im schwerpunktmäßig in Wien gelegenen **österreichischen Bestand** erwirtschaftete Vonovia im Wohnportfolio, bestehend aus 21.216 Einheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 1.559.542 m², eine annualisierte Ist-Miete zum 31. Dezember 2023 von 98 Mio. € bei einem Leerstand von 4,4 %. Die monatliche Ist-Miete betrug 5,47 € pro m² bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 74 m². Das Portfolio umfasste weiterhin 16.541 Garagen und Stellplätze sowie 595 gewerbliche Einheiten.

Bestandsveränderungen

Im Laufe des Jahres 2023 erfolgten keine größeren Zukäufe.

Durch die Umsetzung der Portfolio-Management-Strategie wurden in mehreren Transaktionen Objekte aus dem Verkaufsbestand veräußert. Zum Zeitpunkt des jeweiligen Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten stellten sich die abgegebenen Portfolios wie folgt dar:

	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete*	
				Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m ²)
Verkaufsportfolios 2023	2.111	139,3	1,9	17,0	11,43

* Darstellung nach landesspezifischer Definition (siehe Glossar Monatliche Ist-Miete).

Vonovia entwickelt das Portfolio dynamisch weiter. Neben den Verkäufen größerer Bestände veränderte sich das Portfolio von Vonovia 2023 vornehmlich durch den Neubau von Wohnungen und den Ausbau von Dachgeschossen sowie durch Verkäufe von Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern aus dem Verkaufsbestand.

Vonovia investiert in ihre strategischen Bestände insbesondere entlang des Klimapfads im Sinne der Nachhaltigkeit und entlang ihrer Innovationsstrategie. Dabei ist das Agieren in Quartierszusammenhängen im Fokus der (Neu-)Entwick-

lung unserer urbanen Wohnungsbestände. Der wesentliche Teil des Portfolios in Deutschland besteht aus Quartieren, die wir als **Urban Quarters** klassifiziert haben. Bei den übrigen Bestandsgebäuden handelt es sich im Wesentlichen um kleinere Gebäudeansammlungen und Solitärbestände, die wir als **Urban Clusters** zusammengefasst haben. Auch wenn es sich hier im Gegensatz zu Urban Quarters nicht um ganze Siedlungszusammenhänge handelt, kommen auch bei Urban Clusters die langfristigen Asset- und Property-Management-Ansätze auf Basis unserer operativen Plattform zum Tragen.

Zum 31. Dezember 2023 stellt sich das Portfolio von Vonovia nach Umsetzung der jährlichen, strukturierten Neueinschätzung aller Potenziale wie folgt dar:

Bestand und Verkehrswert nach Strategie

	Bestand			Verkehrswert*	
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	(in Mio. €)	(in €/m ²)
Strategic	420.604	25.720	1,6	59.807,8	2.280
Urban Quarters	339.941	20.591	1,5	48.927,4	2.334
Urban Clusters	80.663	5.129	1,8	10.880,4	2.064
Recurring Sales	26.996	1.850	2,5	4.383,0	2.322
MFH Sales	22.421	1.420	1,1	4.778,0	3.230
Non Core	15.053	840	4,3	1.649,4	1.452
Vonovia Deutschland	485.074	29.830	1,7	70.618,1	2.297

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. unbebauter Grundstücke und vergebener Erbbaurechte, Anlagen im Bau, Development, Pflege und Betreutes Wohnen und Sonstige.

Mieten und Mietentwicklung nach Strategie

	Ist-Miete			Mietentwicklung	
	Gesamt (p. a. in Mio. €)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m ²)	Organisch (in %)	
Strategic	2.380	2.298	7,57	3,6	
Urban Quarters	1.897	1.837	7,56	3,7	
Urban Clusters	483	460	7,63	3,5	
Recurring Sales	169	163	7,51	2,6	
MFH Sales	165	156	9,28	2,5	
Non Core	97	65	6,71	2,8	
Vonovia Deutschland	2.811	2.681	7,63	3,5	

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

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

Das deutsche Portfolio stellt sich zum 31. Dezember 2023 nach Regionalmärkten wie folgt dar:

Bestand und Verkehrswert nach Regionalmärkten

	Bestand			Verkehrswert*		
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	(in Mio. €)	(in €/m ²)	Ist-Mieten Multiplikator
Berlin	143.057	8.562	0,8	23.881,0	2.704	29,4
Rhein-Main-Gebiet	36.528	2.306	2,4	6.610,7	2.794	25,1
Südliches Ruhrgebiet	42.972	2.654	2,5	5.168,6	1.917	22,8
Rheinland	31.578	2.074	1,8	5.045,8	2.367	24,0
Dresden	44.899	2.600	2,3	5.031,5	1.834	22,6
Hamburg	20.108	1.257	1,1	3.229,2	2.505	25,8
Hannover	22.077	1.391	2,0	2.886,6	2.002	22,4
Kiel	25.299	1.455	1,9	2.774,6	1.855	21,1
München	10.523	682	1,3	2.743,7	3.884	33,9
Stuttgart	13.323	838	1,6	2.249,5	2.637	24,9
Nördliches Ruhrgebiet	24.383	1.503	2,2	2.044,6	1.347	17,4
Leipzig	14.245	936	2,2	1.890,6	1.873	23,6
Bremen	11.714	712	1,6	1.439,3	1.971	24,6
Westfalen	9.435	617	2,0	1.091,3	1.750	20,5
Freiburg	4.033	275	0,5	727,1	2.621	25,5
Sonstige Strategische Standorte	27.515	1.746	2,8	3.394,9	1.909	21,5
Gesamt Strategische Standorte Deutschland	481.689	29.607	1,7	70.209,1	2.303	25,2
Non-Strategic Standorte	3.385	223	3,3	409,0	1.649	18,1
Deutschland gesamt	485.074	29.830	1,7	70.618,1	2.297	25,1

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. unbebauter Grundstücke und vergebener Erbbaurechte, Anlagen im Bau, Development, Pflege und Betreutes Wohnen und Sonstige.

Mieten und Mietentwicklung nach Regionalmärkten

	Ist-Miete			Mietentwicklung	
	Gesamt (p. a. in Mio. €)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m ²)	Organisch (in %)	Marktmiete Annahme Bewertung (in % p. a.)*
Berlin	813	774	7,60	3,9	2,3
Rhein-Main-Gebiet	263	253	9,34	2,8	2,2
Südliches Ruhrgebiet	226	220	7,11	4,3	1,8
Rheinland	210	200	8,19	2,7	2,1
Dresden	222	208	6,82	2,8	2,1
Hamburg	125	120	8,07	2,9	2,1
Hannover	129	121	7,42	3,2	2,0
Kiel	132	126	7,40	4,6	2,0
München	81	77	9,53	6,0	2,3
Stuttgart	90	88	8,88	3,7	2,2
Nördliches Ruhrgebiet	118	114	6,45	2,7	1,6
Leipzig	80	73	6,65	2,9	2,0
Bremen	59	56	6,67	2,9	2,0
Westfalen	53	52	7,18	4,0	2,0
Freiburg	29	28	8,46	2,9	2,0
Sonstige Strategische Standorte	158	152	7,50	2,9	2,0
Gesamt Strategische Standorte Deutschland	2.788	2.663	7,63	3,5	2,1
Non-Strategic Standorte	23	18	7,07	2,0	1,9
Deutschland gesamt	2.811	2.681	7,63	3,5	2,1

* Zehnjahres-Horizont höher (siehe Kapitel Verkehrswerte im Lagebericht).

Portfolio im Developmentgeschäft

Vonovia Development unter der Marke BUWOG

Unter der **Marke BUWOG** hat sich der Geschäftsbereich Development von Vonovia mit seinen Hauptstandorten Wien und Berlin fest etabliert.

Die **regionale Verteilung** der Developmentaktivitäten erstreckt sich auf das gesamte deutsche Bundesgebiet mit den Schwerpunktregionen Berlin, Rhein-Main, Dresden/Leipzig, Hamburg, Stuttgart und München. Schwerpunktregion in Österreich ist Wien.

Vonovia verfügt durch BUWOG über eine **Developmentplattform**, welche die gesamte Wertschöpfungskette vom Grundstücksankauf über die Grundstücksentwicklung, die Projektplanung und Errichtung bis hin zur Verwertung abdeckt.

Mit ihrer substanziellen **Projekt-Pipeline** von aktuell in Bau, in der Planung oder in Vorbereitung befindlichen Wohnbauprojekten zählt Vonovia mit der Marke BUWOG zu den

führenden Bauträgern Deutschlands und ist der aktivste private Bauträger Österreichs.

Vonovia hat als bedeutender Akteur im Wohnimmobilien-sektor den Anspruch, den aktuellen Herausforderungen wie Wohnungsknappheit, Klimawandel, Integration und generationenübergreifendes Wohnen durch ihr Immobilienentwicklungs-Know-How mit zielgerichteten Lösungen zu begegnen. Mit dem Developmentgeschäft gibt Vonovia Antworten auf die Herausforderungen aus den **Megatrends**.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden die Developmentaktivitäten von Deutsche Wohnen auf Basis eines Geschäftsbesor-gungsvertrags in die Strukturen der BUWOG integriert. Die Motivation von Deutsche Wohnen war es, von der Hebung von Harmonisierungs- und Skalenerträgen sowie insbesondere von der Developmentplattform und dem Development-Know-How der BUWOG zu profitieren.

Mit den nun gebündelten Kompetenzen und der Möglichkeit zur beidseitigen Nutzung von Synergien können die Herausforderungen beim Neubau im Wohnimmobiliensektor rascher und effizienter bewältigt werden.

Geschäftsmodell Development



Nachhaltiges und erfolgreiches Development

Geschäftsmodell Development

Im Rahmen der Strategieberatung wurde den Developmentaktivitäten von Vonovia ein wichtiger Wertbeitrag beigemessen und das Developmentgeschäft als bedeutender **Werttreiber** identifiziert.

Die **Produktpalette** der Wertschöpfung reicht vom Verkauf einzelner neuerrichteter Eigentumswohnungen in Entwicklungsprojekten über Neubauprojekte auf erworbenen wie eigenen Grundstücken für den Eigenbestand bis hin zu Globalverkäufen von großen Projekten an Investoren.

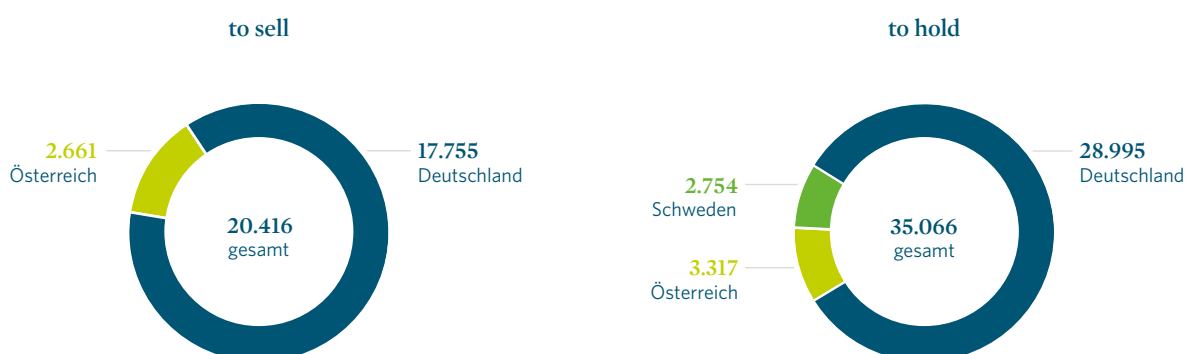
Konzeptionelle und technische Lösungen für die ressourcenschonende Errichtung und den nachhaltigen Betrieb von Wohnquartieren sind ein zentraler Bestandteil des Geschäftsmodells im Development. In den drei Schwerpunktthemen Urbanisierung, Energieeffizienz und demografischer Wandel werden zentrale Aspekte der Nachhaltigkeit bereits

in den Frühphasen der Projektentwicklung berücksichtigt. Dies umfasst die Konzeption sozial gemischter Quartiere mit Wohnraum für alle Generationen, die Realisierung von energieeffizienten Neubauprojekten für den ökologisch nachhaltigen Betrieb durch Erwerber sowie für den CO₂-neutralen Bestand und die Schaffung von barrierefreiem und barrierearmem Wohnraum für eine älter werdende Gesellschaft mit veränderten Wohnbedürfnissen.

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

Zertifizierungen kommen eine wichtige Bedeutung zu, um schon in der Planungsphase anhand der Kriterien für ökologische, soziale und ökonomische Nachhaltigkeit mögliche Optimierungen durchzuführen und baubegleitend zu steuern.

Development to sell und to hold (Anzahl Wohneinheiten)*



* Ausweis Development to sell inkl. bestehender Projekte; Development to hold inkl. Pipelineprojekten.

Wertvolle Beiträge für die Gesellschaft und den Konzern



Wertschöpfung und Projektentwicklung

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

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

Im Segment Development unterscheiden wir zwei Verwertungskanäle:

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

Die aktuellen Rahmenbedingungen im Wohnimmobiliensektor, geprägt von steigenden Baukosten und steigenden Zinsen, führen zu geänderten Anforderungen an Immobilienentwicklungsprojekte hinsichtlich Rentabilität und Finanzierung. Vor diesem Hintergrund werden die Projekte hinsichtlich ihrer **Designation** zu den zwei Verwertungskanälen laufend überprüft und gegebenenfalls umdesigniert.

Aufgrund dieser Rentabilitätskriterien und dieser Anforderungen an die Innenfinanzierung wurde im Jahr 2023 das Projekt Potsdam-Krampnitz teilweise aus dem Portfolio to hold in das Portfolio to sell umdesigniert. Diese Designation umfasst insgesamt 859 Einheiten und ein Projektvolumen von 481,6 Mio. €.

Development im Überblick

Zum 31. Dezember 2023 lag das **Gesamtvolumen** des Developmentportfolios bei 55.482 Wohneinheiten (insgesamt 6.979 Einheiten aus Projekten in Bau und insgesamt 48.503 Einheiten aus der Pipeline).

Zum 31. Dezember 2023 lag das Volumen des **Development-to-sell-Portfolios** bei 20.416 Wohneinheiten, davon 4.998 Einheiten aus Projekten in Bau, 1.173 Einheiten aus der kurzfristigen und 14.245 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline. Der Anteil aus der Projektentwicklung in Deutschland lag bei 17.755 Einheiten (4.998 Einheiten aus Projekten in Bau, 600 Einheiten aus der kurzfristigen und 12.157 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline). Auf Deutsche Wohnen entfielen 6.343 Einheiten. Der Anteil aus der Projektentwicklung in Österreich lag bei 2.661 Einheiten (573 Einheiten aus der kurzfristigen und 2.088 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline).

Das **Development-to-hold-Portfolio** umfasste zum 31. Dezember 2023 35.066 Wohneinheiten, davon 1.981 Einheiten aus Projekten in Bau, 253 Einheiten aus der kurzfristigen und 32.832 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline. Der Anteil aus Deutschland lag bei 28.995 Einheiten (1.981 Einheiten aus Projekten in Bau, 253 Einheiten aus der kurzfristigen und 26.761 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline). Der Anteil aus Österreich lag bei 3.317 Einheiten (3.317 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline). Der Anteil aus Schweden lag bei 2.754 Einheiten (2.754 Einheiten aus der mittelfristigen Pipeline).

Insgesamt wurden in diesem Bereich 1.309 Wohneinheiten fertiggestellt, davon 839 Einheiten in Deutschland, 296 Einheiten in Österreich und 174 Einheiten in Schweden.

Unternehmenssteuerung

Steuerungsmodell

Die Instrumente der Unternehmenssteuerung sind auf die Umsetzung der Strategie durch unsere nachhaltigen Geschäftsaktivitäten ausgerichtet.

Im Geschäftsjahr 2023 hat Vonovia die seit dem IPO etablierte Strategie in deren bedeutendste Werttreiber weiter aufgeschlüsselt. Dies wurde, vor dem Hintergrund der aktuellen Rahmenbedingungen, begleitet durch eine konsequente Verbesserung der Kapitalstruktur. Der neue Werttreiber-Ansatz wird im Kapitel → **Grundlagen des Konzerns** detailliert dargestellt und erläutert.

Gleichzeitig hat der Vorstand von Deutsche Wohnen die Pflegeaktivitäten einer strategischen Überprüfung unterzogen. Im Ergebnis werden die Pflegeaktivitäten zukünftig nicht mehr Teil der Unternehmensstrategie sein und sollen veräußert werden. Gegen Ende des Geschäftsjahres 2023 wurden die Pflegeaktivitäten einem Markttest unterzogen und in der Folge ab dem 4. Quartal 2023 als nicht fortzuführende Unternehmensaktivitäten in der Konzernberichterstattung ausgewiesen. Das Steuerungssegment Pflege entfällt damit. Einzelheiten sind im Anhang in Kapitel → **[A2] Anpassung der Vorjahresangaben** dargestellt.

Die Geschäftsaktivitäten werden somit über die **vier Segmente** Rental, Value-add, Recurring Sales und Development gesteuert.

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

Im **Segment Value-add** bündeln wir alle wohnungsnahen Dienstleistungen, mit denen wir das Kerngeschäft der Vermietung ergänzen. Diese Dienstleistungen umfassen zum einen Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen für unsere Immobilien und zum anderen Dienstleistungen, die in einem engen Bezug zum Vermietungsgeschäft stehen.

Wir ordnen dem Segment Value-add die Aktivitäten der Handwerker- und Wohnumfeldorganisation, das Wohneigentumsverwaltungsgeschäft, das Kabel-TV-Geschäft, die Messdienstleistungen, die Energielieferung sowie unsere Versicherungsdienstleistungen zu.

Das **Segment Recurring Sales** umfasst die regelmäßigen und nachhaltigen Verkäufe von einzelnen Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern aus unserem Portfolio.

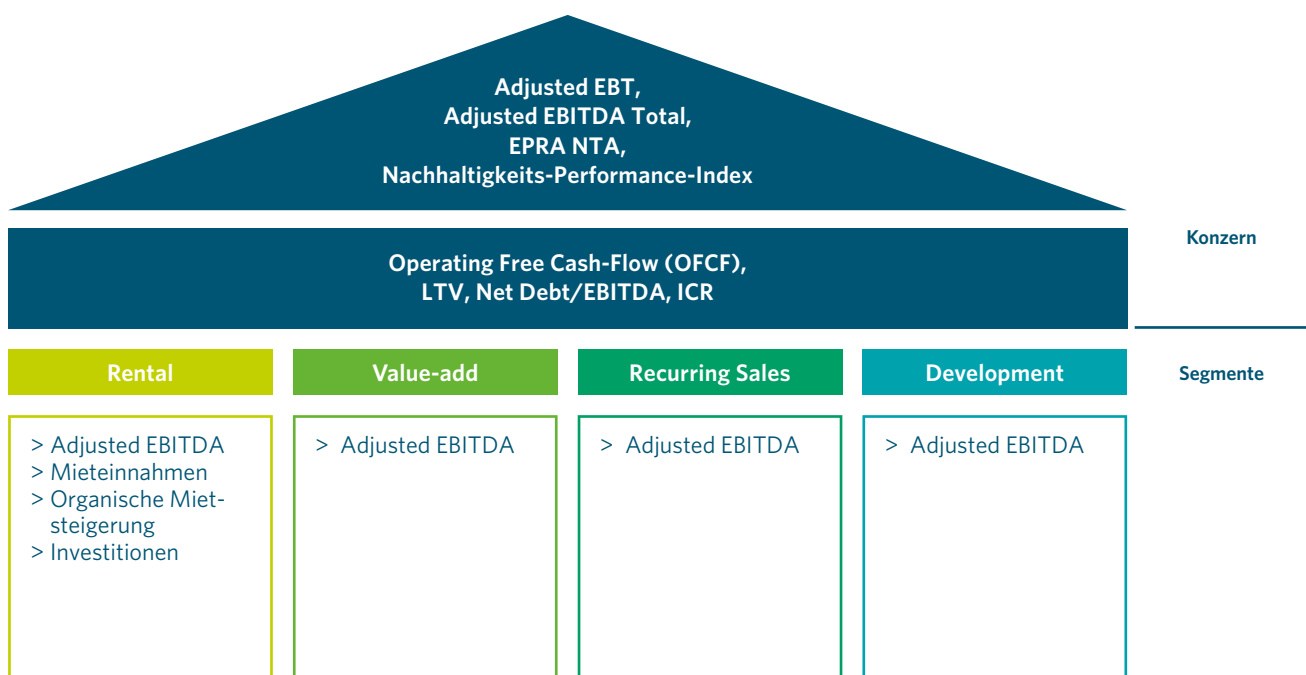
Der Verkauf ganzer Gebäude, von Grundstücken oder größerer Portfolios, die jeweils nicht Bestandteil des strategisch relevanten Bestands sind (MFH Sales/Non Core), erfolgt opportunistisch und ist deshalb nicht Bestandteil des Segments Recurring Sales. Wir weisen solche opportunistischen Verkäufe im Segmentbericht in der Spalte Sonstiges aus.

Das **Segment Development** beinhaltet die Projektentwicklung zur Schaffung von neuem Wohnraum. Dies umfasst die Wertschöpfungskette beginnend beim Ankauf von Grundstücken ohne Bebauungsplan bzw. Widmung bis hin zur Fertigstellung und dem Verkauf (to sell) bzw. der Integration in den eigenen Bestand (to hold). Im Einzelnen sind dies Projekte an ausgewählten, attraktiven Standorten.

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

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

Steuerungssystem 2024



Die zukünftige Orientierung der Geschäftsaktivitäten an den bedeutendsten Werttreibern erfordert in der Konsequenz eine Anpassung des Steuerungssystems, da das bisherige Steuerungssystem unter den aktuellen Rahmenbedingungen nicht mehr im geforderten Maße **relevante Steuerungsinformationen im Sinne einer rendite- und gleichzeitig Cashflow-orientierten Steuerung** sowie die notwendige Transparenz bereitstellt.

Das Steuerungssystem 2024 ist **modular** aufgebaut und unterscheidet Steuerungskennzahlen auf Gesamtkonzern-ebene (bedeutsamste Steuerungskennzahlen im Sinne des DRS 20) und Steuerungskennzahlen auf Segmentebene.

Der Vorstand hat deshalb mit Blick auf die zukünftige Steuerung des Unternehmens nachfolgende Ausprägung des Steuerungssystems entworfen.

Steuerungskennzahlen auf Konzernebene ab 2024

Zukünftig wird ausgehend vom Periodenergebnis nach IFRS auf das **Ergebnis vor Steuern (EBT)** übergeleitet, da Steuern nicht Gegenstand der operativen Wertschöpfung sind.

Dieses EBT wird bereinigt um die **Sondereffekte** in der bisher bestehenden Definition (periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende oder betriebsatypische Sachverhalte). Zudem wird das Nettofinanzergebnis um unregelmäßig wiederkehrende, nicht Cash-relevante sowie finanzmathematische Bewertungssachverhalte bereinigt. Die weiteren Bereinigungen um Effekte aus der IAS 40-Bewertung, um außerordentliche Abschreibungen, Sonstiges (Ergebnis Non-Core/Sonstiges), das Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen sowie Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien führen zu einem

Adjusted EBT des Konzerns sowie weiter unter Berücksichtigung der Minderheitenanteile zu einem Adjusted EBT nach Minderheiten. Das Adjusted EBT wird die **führende Rentabilitätssteuerungskennzahl** darstellen.

Zu dem Adjusted EBT des Konzerns werden das bereinigte Nettofinanzergebnis, Zwischengewinne sowie die planmäßigen Abschreibungen hinzuaddiert zum **Adjusted EBITDA Total** als Überleitung zur Summe der Segmentergebnisse.

Herleitung Adjusted EBT/Adjusted EBITDA

	Periodenergebnis gemäß IFRS-Abschluss
(+)	Ertragsteuern gemäß Gewinn- und Verlustrechnung
=	Ergebnis vor Steuern (EBT) gemäß Gewinn- und Verlustrechnung
(+/-)	Sondereinflüsse
(+/-)	Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties
(+)	Nicht planmäßige Abschreibungen/Wertberichtigungen
(+/-)	Bewertungseffekte und Sondereffekte im Finanzergebnis
(+/-)	Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen
(+/-)	Ergebnisbeitrag aus Verkäufen Non Core/Sonstige
(+/-)	Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien
=	Bereinigtes Ergebnis vor Steuern des Konzerns (Adjusted EBT)
/	Anzahl der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien
=	Adjusted EBT pro Aktie
	Adjusted EBT
(+)	Planmäßige Abschreibungen
(+/-)	Bereinigtes Netto-Finanzergebnis
(+/-)	Zwischengewinne/-verluste
=	Adjusted EBITDA Total

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

Herleitung Operating Free Cash-Flow

	Bereinigtes Ergebnis vor Steuern des Konzerns (Adjusted EBT)
(+)	Planmäßige Abschreibungen
(+/-)	Veränderung des Nettoumlaufvermögens (Working Capital) gemäß Kapitalflussrechnung (bereinigt um Sonderzahlungseffekte)
(+)	Buchwertabgänge Recurring Sales
(-)	Substanzwahrende Investitionen
(-)	Dividenden und Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner (Minderheiten)
(-)	Ertragsteuerzahlungen gemäß Kapitalflussrechnung (bereinigt um Ertragsteuern des Nicht-Kerngeschäfts)
=	Operating Free Cash-Flow

Der Beitrag **aufgegebener Geschäftsaktivitäten** wird separat dargestellt.

Weitere Kennzahlen auf Konzernebene

Auf Gesamtkonzernenebene sind ferner der **EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA)** sowie der **Nachhaltigkeits-Performance-Index (SPI)** die bedeutsamsten Steuerungskennzahlen.

Die Überprüfung der Fortentwicklung des Unternehmenswerts erfolgt anhand der Kennzahl **EPRA NTA**. Dabei orientieren wir uns hinsichtlich der Ermittlung an den „Best Practice Recommendations“ der EPRA (European Public Real Estate Association).

Herleitung EPRA NTA

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

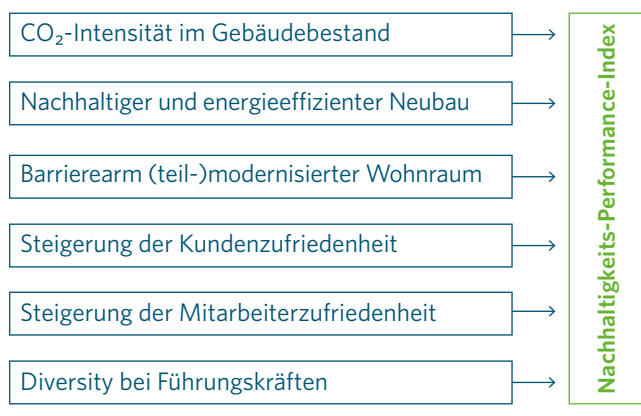
* Anteil für Hold-Portfolio.

** Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

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

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

Nachhaltigkeits-Performance-Index



Aufgrund dieser Ausrichtung haben wir bereits mit dem Geschäftsjahr 2021 den **Nachhaltigkeits-Performance-Index** als zentrale nichtfinanzielle Steuerungsgröße eingeführt. Indikatoren des Nachhaltigkeits-Performance-Index sind die CO₂-Intensität im Gebäudebestand, die Energieeffizienz von Neubauten, der Anteil barrierearmer (Teil-)Modernisierungen an Neuvermietungen, die Steigerung der Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit sowie der Anteil weiblicher Führungskräfte im Top-Management.

Jede Komponente wird mit einem individuellen Faktor gewichtet, und für jede Komponente wird eine jährliche Zielgröße festgelegt. Die gewichteten Zielgrößen entsprechen zusammengefasst einem Zielwert von 100 %, dessen Erreichung jährlich angestrebt wird. In der Berichterstattung über die Ausprägung der Einzelindikatoren innerhalb der nichtfinanziellen Konzernklärung werden die Geschäftsaktivitäten von Deutsche Wohnen mit berücksichtigt (ohne das Segment Pflege), sofern nicht anders ausgewiesen.

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

Steuerungskennzahlen auf Segmentebene

Die wesentliche Steuerungskennzahl auf Segmentebene stellt unverändert das jeweilige **Adjusted EBITDA** dar. Die Summe der Adjusted EBITDA-Kennzahlen der Segmente ergibt wiederum das auf Konzernebene dargestellte Adjusted EBITDA Total. Das Adjusted EBITDA stellt damit die

Basis für die operative Steuerung der vier fortgeführten Segmente, um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende oder betriebsatypische Sachverhalte bereinigt, dar.

Herleitung Adjusted EBITDA

	Segmenterlöse Rental
(-)	Aufwendungen für Instandhaltung
(-)	Operative Kosten Rental
=	Adjusted EBITDA Rental
	Segmenterlöse Value-add
	davon externe Umsätze
	davon interne Umsätze
(-)	Operative Kosten Value-add
=	Adjusted EBITDA Value-add
	Segmenterlöse Recurring Sales
(-)	Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales
=	Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales
(-)	Vertriebskosten Recurring Sales
=	Adjusted EBITDA Recurring Sales
	Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell
(-)	Herstellkosten Development to sell
=	Rohertrag Development to sell
(-)	Operative Kosten Development
=	Adjusted EBITDA Development
Σ	Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)

Das **Adjusted EBITDA Rental** spiegelt das operative Ergebnis aus der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien wider. Es lässt sich unterteilen in die drei zentralen Komponenten Segmenterlöse Rental, Aufwendungen für Instandhaltung und operative Kosten des Segments Rental. Letztere beinhalten alle Aufwendungen und Erträge, die nicht Aufwendungen für Instandhaltung oder Mieteinnahmen des Segments Rental darstellen.

Die **organische Mietsteigerung** zeigt die Steigerung der monatlichen Ist-Miete für das Wohnungsportfolio, das zwölf Monate vorher bereits im Bestand von Vonovia und zum Berichtsstichtag vermietet war, zuzüglich der Mietsteigerung durch Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen. Die monatliche Ist-Miete pro m² gibt Aufschluss über die durchschnittlichen Mieterlöse des vermieteten Wohnungsbestands zum jeweiligen Berichtsstichtag.

Neben der operativen Ertragskraft sind die **Investitionen (Modernisierungs- und Neubauleistungen)** maßgeblich für die Wertentwicklung unseres Immobilienportfolios.

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

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

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

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

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

Steuerungskennzahlen 2023

Bis zum Ende des 4. Quartals 2023 wurde das bisherige Steuerungssystem wie im Geschäftsbericht 2022 dargestellt fortgeführt.

Group FFO

Für die Steuerung der nachhaltigen operativen Ertragskraft unseres Geschäfts war im Jahr 2023 noch der Group FFO führend, welcher zukünftig durch das Adjusted EBT ersetzt wird.

Herleitung Group FFO

Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	
(-)	Zinsaufwand FFO
(-)	Laufende Ertragsteuern FFO
(-/+)	Zwischengewinne/-verluste
=	Group FFO

Segmentebene

Die Steuerungskennzahlen auf Segmentebene, wie sie im Steuerungssystem 2024 dargestellt sind, galten so auch bereits für das Jahr 2023.

Auf Konzernebene waren auch im Jahr 2023 der Nachhaltigkeits-Performance-Index wie auch der EPRA NTA pro Aktie gültig.

Zum Ende des 4. Quartals 2023 wurde im Segment Development der Ausweis von 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 des Adjusted EBITDA. Damit erfolgt diesbezüglich eine Angleichung des Steuerungsansatzes an den IFRS-Standard zur Bewertung von Investment Properties (IAS40).

Wirtschaftsbericht

Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Das **Geschäftsjahr 2023** war gekennzeichnet durch **schwierige Rahmenbedingungen** im Wohnimmobiliensektor. Einerseits führte die unveränderte Wohnungsknappheit zu einem Anstieg der Mieten, andererseits konnte die gesamtwirtschaftliche Angebotslücke durch den zurückhaltenden Neubau nicht weiter geschlossen werden. Der Transaktionsmarkt wies im Jahr 2023 ein sehr geringes Volumen außerhalb der Transaktionen von Vonovia auf.

Zinsanstieg und Inflation hatten darüber hinaus deutliche Auswirkungen auf die Beurteilung von Geschäftsmodellen und die Bewertung von Vermögenswerten, insbesondere bei zu Zeitwerten bewerteten Beständen sowie Geschäfts- oder Firmenwerten.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden bei Vonovia Wertanpassungen auf Investment Properties in Höhe von insgesamt rund 10,7 Mrd. € vorgenommen. Der um Investitionen fortgeschriebene Wert der Investment Properties zum 31. Dezember 2023 beträgt rund 81,1 Mrd. €. Geschäfts- oder Firmenwerte sowie die Markenrechte wurden im Geschäftsjahr wertberichtigt, sodass zum 31. Dezember 2023 lediglich die zahlungsmittelgenerierende Einheit Value-add noch einen Geschäfts- und Firmenwert in Höhe von 1,4 Mrd. € auswies.

Dementsprechend waren die **Kapitalstruktur und die Kapitalallokation** aufgrund der geänderten Renditeanforderungen und des Zinsumfelds wesentliche Fokusthemen der Unternehmenssteuerung. Ein wesentlicher Aspekt dabei war die Stärkung der Innenfinanzierung.

Trotz des schwachen **Transaktionsmarkts** konnte Vonovia im Geschäftsjahr 2023 durch zwei Joint Ventures und zwei Blocktransaktionen ihre Kapitalstruktur erfolgreich stärken.

Mit Veröffentlichung vom 26. April 2023 hat sich Vonovia mit einem Investmentvehikel, beraten und gemanagt von Apollo Capital Management L.P., auf eine Minderheitsbeteiligung von 34,5 % direkt bzw. durchgerechnet von 27,6 % an einem ausgewählten Portfolio der Südewo von rund 21.000 Wohneinheiten in Baden-Württemberg geeinigt. Das Investmentvehikel wird finanziert durch Beteiligungs-

gesellschaften, Versicherungen und sonstige langfristige Investoren, die durch Apollo Capital Management L.P. beraten und betreut werden. Die Nettogegenleistung betrug rund 1,0 Mrd. €. Die Transaktion wurde im 2. Quartal 2023 vollzogen.

Vonovia hat sich im 4. Quartal mit Unterzeichnung am 27. Oktober 2023 wiederum mit einem Investmentvehikel, beraten und gemanagt von Apollo Capital Management L.P., auf eine Eigenkapitalbeteiligung von rund 30 % an einem ausgewählten Portfolio von rund 31.000 Wohneinheiten in Norddeutschland geeinigt. Das Investmentvehikel wird finanziert durch Beteiligungsgesellschaften, Versicherungen und sonstige langfristige Investoren, die durch Apollo Capital Management L.P. beraten und betreut werden. Die Nettogegenleistung betrug rund 1,0 Mrd. €. Der Vollzug der Transaktion erfolgte am 31. Dezember 2023.

Am 4. Mai 2023 haben Vonovia und Deutsche Wohnen mit von CBRE Investment Management verwalteten Fonds den Verkauf von fünf Objekten in Berlin, München und Frankfurt mit insgesamt 1.350 Wohnungen und einem Kaufpreis von rund 560 Mio. € vereinbart. Dabei handelte es sich um drei neu errichtete Bestandsobjekte sowie zwei Neubauprojekte in der finalen Bauphase. Der Vollzug der Sharedealkomponente erfolgte am 31. Mai 2023.

Am 3. November 2023 wurde eine weitere Transaktion als sog. Asset Deals von Vonovia und Deutsche Wohnen mit von CBRE Investment Management verwalteten Fonds bezüglich Neubauprojekten mit einem Volumen von 357 Mio. € veröffentlicht. Der Vollzug stand am 31. Dezember 2023 noch aus.

Darüber hinaus konnten Transaktionen in den übrigen Verkaufskategorien erfolgreich umgesetzt werden. Zu nennen ist dabei die am 7. Oktober 2023 bekannt gegebene Transaktion zwischen der Stadt Dresden und Vonovia über insgesamt 1.213 Wohnungen. Das Paket beinhaltet auch unbebaute Grundstücke mit einer Fläche von etwa zwölf Hektar. Der Gesamtpreis beträgt 87,8 Mio. €. Der Vollzug der Transaktion wird für das Jahr 2024 erwartet.

Im 1. Quartal 2023 hatte Vonovia ihre 10 %-ige Beteiligung an der französischen Vesta SAS für netto 95,7 Mio. € veräußert und sich damit aus dem französischen Markt zurückgezogen.

Im Zuge der strategischen Überprüfung des Segments **Pflege** hat der Vorstand von Deutsche Wohnen entschieden, die Geschäftsaktivitäten nicht fortzuführen und zu veräußern. Die Verkaufsbemühungen für den Geschäftsbereich Pflege wurden inzwischen initiiert und es wird ein Verkauf bis Dezember 2024 erwartet. Dementsprechend wird der überwiegende Teil des Segments Pflege als aufgegebenen Geschäftsbereich dargestellt.

Im Geschäftsjahr 2023 förderten die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien, die positive Mietentwicklung sowie realisierte Synergien im Rahmen des Zusammenschlusses mit Deutsche Wohnen die positive Entwicklung unseres **Kerngeschäfts Rental**.

Zum 31. Dezember 2023 waren die Bestände von Vonovia mit einer **Leerstandsquote** von 2,0 % nahezu voll vermietet. Der **Kundenzufriedenheitsindex** CSI lag im 4. Quartal 2023 0,4 Prozentpunkte unter dem Vergleichswert des Vorjahres. Im Durchschnitt des Gesamtjahres ergab sich für die Kundenzufriedenheit ein um 2,4 Prozentpunkte niedrigerer Wert im Einjahresvergleich.

Die weiterhin hohen Kundenzufriedenheitswerte bestätigten im Geschäftsjahr 2023 unsere Anstrengungen in der Bewirtschaftung und bildeten mit der niedrigen Leerstandsquote ein solides Fundament für unser Geschäft. Gleichzeitig bedeutet dies nachhaltig stabile positive Cashflows und damit eine solide Basis für die Erträge aus unserem Immobilienportfolio.

Die **übrigen Geschäftssegmente** waren durch das gestiegene Zinsniveau im Berichtszeitraum sowie durch die Inflation, insbesondere durch die starken Baukostensteigerungen, negativ beeinflusst.

Aufgrund der gestiegenen Renditeanforderungen wurden die Investitionsvorhaben neu analysiert, entsprechend neu beurteilt und neu priorisiert. Insbesondere beim Start neuer Projekte wurde somit Zurückhaltung geübt. Aber auch die Anforderungen an die Kapitalstruktur und Innenfinanzierung waren wichtige Entscheidungsparameter. In diesem Zusammenhang konnten im Jahr 2023 Transaktionen mit Blick auf die Reduzierung des Verschuldungsgrads erfolgreich realisiert werden.

Die gestiegenen Renditeanforderungen primär aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus wirkten sich auch bei potenziellen Transaktionspartnern aus und führten insoweit zu geringeren Verkäufen im Segment Recurring Sales sowie bei Projekten im Development to sell.

Das **Adjusted EBITDA Total** (fortgeführte Geschäftsbereiche) lag mit 2.583,8 Mio. € um 0,9 % unter dem Wert des Vorjahres von 2.606,1 Mio. €. Das Adjusted EBITDA des Segments Rental lag mit 2.401,7 Mio. € um 6,5 % über dem Wert des Vorjahres von 2.254,3 Mio. €, während für die übrigen Segmente marktbedingt ein Rückgang der Adjusted EBITDAs zu verzeichnen war; für Value-add um 16,7 %, für Recurring Sales um 53,1 % und für Development um 85,3 %.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 17. Mai 2023 wurde für das Geschäftsjahr 2022 eine Dividende in Höhe von 0,85 € pro Aktie beschlossen. 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 mit einem Gesamtbetrag von 303.539.266,15 € ausgegeben. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 372.933.231,30 €.

Darüber hinaus stimmte die Hauptversammlung über die Wahl von acht Aufsichtsratsmitgliedern ab. Neu in das Gremium gewählt wurde Frau Dr. Daniela Gerd tom Markotten. Wie geplant wurde der Aufsichtsrat von zwölf auf zehn Mitglieder verkleinert. In seiner konstituierenden Sitzung hat der Aufsichtsrat Frau Clara-Christina Streit zu seiner Vorsitzenden gewählt.

Zum 1. Oktober 2023 hat Frau Ruth Werhahn die Verantwortung für das neue Personalressort von Vonovia übernommen und ist nun Vorstandsmitglied der Vonovia SE.

Am 7. März 2023 wurde Vonovia wie berichtet durch die Staatsanwaltschaft Bochum aufgrund notwendiger Durchsuchungsmaßnahmen im Rahmen eines Ermittlungsverfahrens darüber informiert, dass gegen frühere und zum damaligen Zeitpunkt noch aktuelle Mitarbeiter im technischen Bereich wegen des Verdachts der Korruption ermittelt werde. Hierbei ist es durch die Beschuldigten durch Außerkraftsetzung und Umgehung von Kontrollen und Compliance-Regularien auch zu potenziellen Schädigungen von Vonovia gekommen.

Vonovia kooperiert unverändert vollumfänglich mit den Ermittlungsbehörden bei der Aufklärung. Zur forensischen Aufbereitung des Sachverhalts in Gänze wurden die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte sowie die Rechtsanwaltskanzlei Hengeler Mueller beauftragt. Ein Schaden lässt sich derzeit noch nicht abschließend beziffern. Für 2022 wird der Schaden auf maximal 1 % des durch Vonovia vergebenen Auftragsvolumens taxiert. Hierbei handelt es sich im Höchstfall um einen niedrigen einstelligen Millionenbetrag.

Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

Nach robuster Expansion in den Pandemie-Folgejahren 2021 und 2022 und vor dem Hintergrund hoher Lebenshaltungskosten, schwacher Auslandsnachfrage und einer strafferen Geldpolitik hat die europäische Wirtschaft laut Europäischer Kommission an Schwung verloren. In ihrer Herbstprognose erwartet die Kommission für das Jahr 2023 ein BIP-Wachstum von 0,6 % in der EU und im Euroraum. Für die Zukunft wird mit einer leichten Erholung der Wirtschaftsaktivitäten gerechnet, da sich der Verbrauch aufgrund eines immer noch robusten Arbeitsmarkts, eines anhaltenden Lohnwachstums und einer weiteren Abschwächung der Inflation erholt. Angesichts der schwierigen Rahmenbedingungen ist die deutsche Wirtschaft laut Schätzung des Statistischen Bundesamts (Destatis) im Jahr 2023 gemessen am Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr geschrumpft. Damit setzte sich, so Destatis, die Erholung vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. In Schweden sank das BIP im Jahr 2023 laut Konjunkturinstitut um voraussichtlich 0,2 %. Die schwedische Wirtschaft ist nicht ausgelastet, und die Produktionslücke dürfte sich 2024 noch vergrößern. In Österreich schrumpfte das BIP laut WIFO voraussichtlich um 0,8 %. Inflationsbedingt gesunkene Realeinkommen und eine weltweite Industrieschwäche belasten die Konjunktur. Für 2024 wird ein BIP-Wachstum von 0,9 % in Deutschland (IfW Kiel), 1,0 % in Schweden (Konjunkturinstitut) und 0,9 % in Österreich (WIFO) erwartet.

Laut Bundesagentur für Arbeit waren auch auf dem deutschen Arbeitsmarkt Auswirkungen der schwachen Konjunktur sichtbar. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) stiegen im Jahresdurchschnitt an. Gleichzeitig nahm aber auch die Erwerbstätigkeit leicht zu. Die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen stieg im Jahresdurchschnitt 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %. In Schweden betrug die Arbeitslosenquote laut Konjunkturinstitut im Jahr 2023 voraussichtlich 7,7 %, rund 0,2 Prozentpunkte mehr als im Vorjahr. In Österreich lag die Arbeitslosenquote nach nationaler Berechnung laut Arbeitsmarktservice bei 6,4 % und damit nur 0,1 Prozentpunkte höher als im Vorjahr. Im Jahresdurchschnitt 2024 wird eine Arbeitslosenquote nach jeweils nationaler Definition von in Deutschland 5,8 % (IfW Kiel), in Schweden 8,4 % (Konjunkturinstitut) und in Österreich 6,4 % (WIFO) erwartet.

Die Inflation hat sich im Laufe des Jahres 2023 wieder abgeschwächt, nachdem es im Jahresverlauf 2022 unter dem Druck der Energie-, Lebensmittel- und anderer Rohstoffpreise noch zu einem spürbaren Anstieg kam. Gemessen am jeweiligen nationalen Verbraucherpreisindex (VPI), lag die Inflationsrate gegenüber dem Vorjahr, laut Zahlen der nationalen statistischen Ämter, im Jahresdurchschnitt bei

voraussichtlich 5,9 % in Deutschland, 8,5 % in Schweden und 7,8 % in Österreich. Für das Jahr 2024 wird erwartet, dass sich der Preisauftrieb weiter abschwächt und die Inflationsraten niedriger ausfallen. Als Preisdämpfer werden unter anderem für Deutschland die rückläufige Preisentwicklung für Energie, Nahrungsmittel sowie Kerngüter genannt, für Schweden die gesunkenen Energie- sowie Rohstoffpreise und für Österreich günstigere Treibstoffpreise. Nach jeweils nationaler Definition wird ein VPI-Anstieg von in Deutschland 2,3 % (IfW Kiel), in Schweden 2,9 % (Konjunkturinstitut) und in Österreich 4,0 % (WIFO) erwartet.

Mit der Absicht, die zeitnahe Rückkehr der Inflation zum mittelfristigen 2 %-Ziel zu erreichen, erhöhte die Europäische Zentralbank (EZB) im Jahr 2023 den Leitzins weiter in mehreren Schritten, zuletzt im September 2023 auf nun 4,50 %. Der Zinsanhebungszyklus dürfte laut IfW Kiel zu einem Ende gekommen sein. Aufgrund der hohen Inflationsrate erhöhte auch die Schwedische Reichsbank die Policy Rate seit Jahresbeginn in weiteren Schritten, zuletzt im September 2023 auf 4,00 %. Die Policy Rate könnte laut Konjunkturinstitut ab Sommer 2024 wieder sinken. In diesem Umfeld lagen die Bauzinsen in Deutschland, Schweden und Österreich im Mittel im Jahr 2023 höher als im Vorjahr. In Deutschland zeichnete sich zum Jahresende wieder ein leichter Rückgang der Bauzinsen ab.

Das Zinsumfeld belastet die Immobilienmärkte. Die Märkte für Wohneigentum begannen bereits im Jahresverlauf 2022 sich abzukühlen und der Wohninvestmentmarkt ist durch Preisfindungsprozesse und niedrige Transaktionszahlen bestimmt. Dennoch sind die fundamentalen Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt in Deutschland laut Savills aus Sicht von Investoren sehr attraktiv. Der zinsinduzierten Preiskorrektur im abgelaufenen Jahr wirkt die sich kurzfristig weiter verschärfende Angebotsknappheit entgegen. Am Mietwohnungsmarkt dürfte sich die Lage aus Nutzersicht weiter anspannen, die meisten Eigentümer können mit weiterem Mietwachstum rechnen. Die Nachfrage wächst hier laut bulwiengesa auch aufgrund der Umlenkung von potenziellen Käufern in den Mietermarkt. Deutschlandweit stiegen die inserierten Mieten weiter an und lagen laut empirica im Durchschnitt aller Baujahre im 4. Quartal 2023 um 5,7 % (Neubau 5,6 %) höher als im Vorjahresquartal. Laut DB Research dürften die Neuvertragsmieten im laufenden Jahr um etwa 5 %, die Mieten bei bestehenden Verträgen um ca. 2,2 % wachsen. Nach Angaben des SCB stiegen die Mieten in Schweden 2023 im Durchschnitt um 4,1 %. Erste Daten von Hem & Hyra, der Mitgliederzeitung des schwedischen Mieterverbands (Hyresgästföreningen), aus den Mietverhandlungen für das Jahr 2024 deuten auf einen weiteren kräftigen Anstieg der Mieten hin. In Österreich stiegen die Mieten (inklusive Neuvermietungen) laut Statistik Austria im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um 7,9 %. Frei vereinbare Mieten dürften hier laut RE/MAX nachfragebedingt auch 2024 steigen.

Die Kaufpreisdynamik kühlte sich im Jahresverlauf 2022 in Deutschland, Schweden und Österreich spürbar ab. Der Preisrückgang setzte sich in Deutschland auch im Jahr 2023 im Allgemeinen fort. Der empirische Preisindex für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) lag zum 4. Quartal 2023 um 5,5 % niedriger als im Vorjahreszeitraum. Im Neubausegment lag der Preisindex, dank einer leichten Erholung ab der Jahresmitte, im 4. Quartal 2023 um 0,2 % höher als im Vorjahreszeitraum. DB Research geht davon aus, dass die Marktberreinigung bald abgeschlossen ist. Die Preise für Mieter-Eigentümer-Wohnungen in Schweden („Bostadsrätter“) lagen laut Svensk Mäklarstatistik im Dezember 2023 1,4 % höher als im Vorjahreszeitraum. Nach einer sichtlichen Erholung der Preise zu Jahresbeginn 2023 setzte im letzten Quartal des Jahres jedoch wieder ein Rückgang ein. Die Experten der Swedbank gehen davon aus, dass die Preise für Wohnimmobilien in der ersten Hälfte des Jahres 2024 ihren Tiefpunkt erreichen werden. Der Wohnimmobilienpreisindex der Österreichischen Nationalbank (OeNB) auf Basis neuer und gebrauchter Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser in Österreich zeigt für das 3. Quartal 2023 einen Rückgang um 2,9 % gegenüber dem Vorjahr. Gemessen an den Steigerungen gegenüber dem jeweiligen Vorquartal, fielen die Preise für Wohnimmobilien im 4. Quartal 2022 um rund 2 %. Im 1. bis 3. Quartal 2023 verlief der Rückgang dann mit zwischen -0,2 % und -0,4 % deutlich gedämpfter. Der Preistrend bei Wohneigentum in Österreich zeigt laut RE/MAX für 2024 zunächst nach unten.

Die Bevölkerungszahl in Deutschland, Schweden und Österreich ist 2023 voraussichtlich erneut gestiegen und dürfte weiter wachsen. Es fehlt in vielen großen Städten und Metropolregionen nach wie vor an Wohnungen. Indessen wird ein Rückgang der Bautätigkeit erwartet. Die aktuelle Mischung aus hohen Baupreisen und gestiegenen Zinsen zeigt spürbar Wirkung. Nach Schätzungen des GdW dürften im Jahr 2023 in Deutschland nur 242.000 Wohnungen fertiggestellt worden sein, im Vergleich zu 295.000 im Jahr 2022. Für 2024 könnte die Zahl auf 214.000 sinken. Die Bundesregierung hatte sich das Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen in Deutschland gesetzt. Das in den kommenden Jahren sinkende Neubauvolumen bedeutet laut JLL insbesondere für die Mietwohnungsmärkte eine weitere Verschärfung des Nachfrageüberhangs. Laut Schätzung von Boverket müssen in Schweden bis 2030 jährlich etwa 67.000 Wohnungen neu gebaut werden, 2023 wurden voraussichtlich rund 60.000 Wohnungen fertiggestellt. Die Zahl der Fertigstellungen werde, so Boverket, im Jahr 2024 auf rund 40.000 Wohnungen und 2025 rund 25.000 Wohnungen fallen. Damit wird der jährliche Zusatzbedarf nicht gedeckt. In Österreich ist laut OeNB das Ende eines ausgeprägten Wohnungsbauzyklus zu beobachten. Hier hat der Wohnungsbau laut Bank Austria in den letzten Jahren dem stark gestiegenen Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen. 2023 und 2024 wird die Wohnbauleistung deutlich schrumpfen. Zwar sollte der Bedarf mit der erwarteten Neubautätigkeit

mengenmäßig weitgehend gedeckt werden; ob auch der Nachfrage in allen Segmenten, insbesondere dem preiswerten Wohnraum, entsprochen wird, bleibt laut Bank Austria aber offen.

Aufgrund der Kombination aus höheren Zinsen, ungünstigeren Finanzierungsbedingungen und gestiegenen Baukosten befindet sich der Wohnungsbau in allen drei Ländern in einer schwierigen Phase. In Deutschland hatte zudem der Bund die Neubauförderung reduziert und die Neubaustandards Anfang 2023 verschärft. Hinzu kommt die wohnungspolitische Unsicherheit, nachdem Ende 2023 der Nachtragshaushalt 2021 für rechtswidrig erklärt wurde und deshalb der Bundeshaushalt 2024 neu verhandelt werden muss. In Schweden wurde die Investitionsförderung für Mietwohnungen nach 2022 gestrichen. Neubauentwicklungen sind bei den derzeitigen Bedingungen wirtschaftlich kaum noch darstellbar.

Der deutsche Wohninvestmentmarkt zeigte sich im Jahr 2023 verhalten. Das Transaktionsvolumen betrug laut CBRE 5,7 Mrd. €, lag 59 % niedriger als im Vorjahr und war das geringste Transaktionsvolumen seit 2011. Als Hauptgründe für die geringe Dynamik werden die Differenz der Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern genannt sowie die auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) folgenden Unsicherheiten und der damit verbundene Vertrauensverlust der Investoren. Seit Ende 2022 stiegen die Spitzenrenditen in den Top-7-Städten nach Angaben von CBRE um fast 80 Basispunkte auf 3,34 % an. CBRE rechnet für 2024 mit einem anziehenden Wohntransaktionsmarkt und etwa 8 Mrd. € Investitionsvolumen. Als Treiber dafür werden zum Beispiel die weiter andauernden Portfoliovereinigungen börsennotierter Wohnungskonzerne sowie die Refinanzierungslücke spätzyklischer Investoren genannt. Am schwedischen Transaktionsmarkt wurden laut Colliers im Jahr 2023 segmentübergreifend Immobilien im Wert von 7,8 Mrd. € gehandelt, etwa 59 % weniger als im Vorjahr. Gemessen am Umsatz bildeten Wohnimmobilien mit einem Anteil von 23 % (2022: 28 %) das zweitgrößte Segment nach Logistik. Laut CBRE verzeichnete der österreichische Immobilieninvestmentmarkt im Gesamtjahr 2023 segmentübergreifend ein Transaktionsvolumen von rund 2,9 Mrd. €, gut ein Drittel weniger als im Vorjahreszeitraum. Der Anteil des Segments Wohnen betrug nur 9 %.

Zu den wohnungspolitischen Entwicklungen im Jahr 2023 und zu Jahresbeginn 2024 gehören in Deutschland zum Beispiel Änderungen am GEG. So wurde zum Jahresbeginn 2023 im Neubau das zulässige Primärenergieniveau verschärft. Am 1. Januar 2024 trat eine Novelle in Kraft, die darauf abzielt, den Anteil erneuerbarer Energien im Heizungssystem zu erhöhen und Emissionen zu reduzieren. Bei der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) kam es ebenfalls zu Reformen: Seit Jahresbeginn 2023 gelten neue Bedingungen bei der Sanierung zum Effizienzhaus-Standard und für Einzelmaßnahmen. Seit dem 1. März 2023 gibt es eine Förderrichtlinie für klimafreundlichen Neubau; klimafreundliche Gebäude mit Standard Effizienzhaus 40 werden mit günstigeren Krediten gefördert. Allerdings waren im Dezember 2023 die Fördermittel ausgeschöpft. Anträge sollen wieder möglich sein, nachdem der Haushalt 2024 in Kraft ist. Zum 1. Januar 2024 trat auch die neue Richtlinie BEG – Einzelmaßnahmen in Kraft. Sie fördert den Austausch fossiler gegen klimafreundliche Heizungen mit einem Investitionskostenzuschuss. Ein Gesetz zur Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter trat zum 1. Januar 2023 in Kraft, zudem erhöhten sich mit Beginn 2024 die Kosten pro Tonne emittiertem CO₂. Der lineare AfA-Satz zur Abschreibung von Wohngebäuden wurde zum 1.1.2023 von 2 % auf 3 % angehoben und gilt für ab Januar 2023 fertiggestellte Wohngebäude. Eine geplante degressive AfA für Wohnungsneubau im Rahmen des Wachstumschancengesetzes wurde vorerst vertagt. Eine im Dezember getroffene Einigung zur Reform der EU-Gebäuderichtlinie sieht unter anderem die Senkung des Energieverbrauchs bei Wohngebäuden vor. Die EU verzichtet dabei auf eine Sanierungspflicht für schlecht gedämmte private Wohngebäude. Der Einigung müssen die jeweiligen EU-Institutionen noch formal zustimmen. Eine vom Berliner Senat einberufene Experten-

kommission kam Ende Juni 2023 zu dem Ergebnis, dass die Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen juristisch möglich sei. Der Berliner Senat geht nun in die Prüfung für ein Vergesellschaftungsrahmengesetz. In Österreich wurden zum 1. April 2023 die Richtwertmieten erhöht, eine Erhöhung der Kategoriemieten folgte zum 1. Juli 2023. Ab 2024 gilt ein Mietpreisdeckel, der die Erhöhung der Richtwertmieten, Kategoriemieten und Mieten bei gemeinsamen Wohnungen begrenzt. Freie Mietverträge sind davon nicht erfasst.

Gesamtentwicklung des Konzerns

Geschäftsentwicklung 2023 im Überblick

Das **operative Geschäft** verlief im Geschäftsjahr 2023 insgesamt erwartungsgemäß. Dabei stützten eine hohe Nachfrage nach Wohnraum sowie steigende Mieten die operative Basis unseres Geschäfts, das Kerngeschäft Rental.

Im Geschäftsjahr 2023 haben wir in den eigenen Bestand für Neubau- und Modernisierung insgesamt rund 0,8 Mrd. € (2022: 1,4 Mrd. €) sowie für Instandhaltung rund 0,7 Mrd. € (2022: 0,9 Mrd. €) **investiert**. Dabei haben wir 1.309 Wohnungen für den eigenen Bestand (2022: 2.071) durch Neubau fertiggestellt. Hinzu kommen 1.116 für den Verkauf bestimmte fertiggestellte Wohnungen (2022: 1.678).

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der von uns zuletzt für 2023 prognostizierten Steuerungskennzahlen und deren Zielerreichung im Geschäftsjahr 2023 inklusive aufgegebenen Geschäftsbereiche.

	2022	Letzte Prognose Zwischenbericht Q3 2023*	2023
Segmenterlöse Total (inkl. aufgegebenen Geschäftsbereiche)	6.256,9 Mio. €	moderat unter Vorjahr	5.638,1 Mio. €
Adjusted EBITDA Total (inkl. aufgegebenen Geschäftsbereiche)	2.763,1 Mio. €	unteres Ende 2,6–2,85 Mrd. €	2.652,4 Mio. €
Group FFO (inkl. aufgegebenen Geschäftsbereiche)	2.035,6 Mio. €	Mitte 1,75–1,95 Mrd. €	1.847,1 Mio. €
Group FFO pro Aktie (inkl. aufgegebenen Geschäftsbereiche)**	2,58 €	Mitte 2,15–2,39 €	2,29 €
EPRA NTA pro Aktie***	57,48 €	ausgesetzt	46,82 €
Nachhaltigkeits-Performance-Index****	103 %	105–110 %	111 %

* Wie berichtet inkl. Pflege Segment und Rohertag Development to hold.

** Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.

*** Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

****2022 exkl. Deutsche Wohnen. 2023 inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segment Pflege und SYNVIA).

Der Verkauf der Geschäftsaktivitäten Pflege wurde zwischenzeitlich initiiert und es wird ein Verkauf vor Dezember 2024 durch den Vorstand von Deutsche Wohnen erwartet. Dementsprechend wird der überwiegende Teil des

Segments Pflege als aufgegebenen Geschäftsbereich dargestellt. Ein kleiner Teil des Pflegesegments mit einem Geschäftsvolumen von rund 23 Mio. € Segmenterlösen wurde in das Segment Bewirtschaftung überführt. Im Einzelnen

handelt es sich um Pachterlöse für 25 Objekte, die von Fremden betrieben werden.

Darüber hinaus wurde zum Ende des 4. Quartals 2023 im Segment Development der Ausweis von Ergebnisbeiträgen des Vertriebskanals Development to hold geändert. Eine Erfassung sämtlicher Ergebnisbeiträge von Development to

hold erfolgt fortan im Bewertungsergebnis und damit außerhalb der Segmenterlöse und des Adjusted EBITDA. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Für die fortgeführten Geschäftsbereiche stellen sich die Steuerungskennzahlen somit wie folgt dar.

	2022*	2023
Segmenterlöse Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	5.566,2 Mio. €	5.151,1 Mio. €
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	2.606,1 Mio. €	2.583,8 Mio. €
Group FFO (fortgeführte Geschäftsbereiche)	1.981,6 Mio. €	1.801,6 Mio. €
Group FFO pro Aktie (fortgeführte Geschäftsbereiche)**	2,51 €	2,23 €
EPRA NTA pro Aktie***	57,48 €	46,82 €
Nachhaltigkeits-Performance-Index****	103 %	111 %

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

** Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.

*** Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

**** 2022 exkl. Deutsche Wohnen. 2023 inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segment Pflege und SYNVIA).

Die **Segmenterlöse Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)** lagen im Geschäftsjahr 2023 mit 5.151,1 Mio. € 7,5 % unter dem Vorjahreswert von 5.566,2 Mio. €. Zu diesem Rückgang haben im Wesentlichen geringere Verkäufe im Segment Recurring Sales sowie volumenbedingt geringere Erlöse aus Verkäufen von Immobilienvorräten beigetragen.

Das **Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)** lag bei 2.583,8 Mio. € im Geschäftsjahr 2023 (2022: 2.606,1 Mio. €). Mit Ausnahme des Segments Rental verzeichneten alle übrigen Segmente marktbedingt einen Rückgang beim Adjusted EBITDA. Das Adjusted EBITDA Rental stieg von 2.254,3 Mio. € im Jahr 2022 um 6,5 % auf 2.401,7 Mio. € im Jahr 2023 an. Das Adjusted EBITDA des Segments Value-add lag mit 105,5 Mio. € im Jahr 2023 16,7 % unter dem Vorjahreswert von 126,7 Mio. €. Das Adjusted EBITDA Recurring Sales ging von 135,1 Mio. € im Jahr 2022 auf 63,4 Mio. € im Jahr 2023 zurück. Das Adjusted EBITDA Development lag mit 13,2 Mio. € im Jahr 2023 deutlich unter dem Vorjahreswert von 90,0 Mio. €.

Der **Group FFO (fortgeführte Geschäftsbereiche)** lag im Geschäftsjahr 2023 bei 1.801,6 Mio. € (2022: 1.981,6 Mio. €). Dies entspricht einem Group FFO pro Aktie von 2,23 € (2022: 2,51 €). Der Group-FFO-Zinsaufwand lag 2023 mit 619,6 Mio. € 25,8 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 492,6 Mio. €. Die laufenden Ertragsteuern FFO lagen mit 180,3 Mio. € im Jahr 2023 verkaufsbedingt 32,0 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 136,6 Mio. €. Die Zwischenverluste lagen mit 17,7 Mio. € im Jahr 2023 über dem Vergleichswert des Vorjahres von 4,7 Mio. €.

Der **EPRA NTA pro Aktie** lag mit 46,82 € im Jahr 2023 18,5 % unter dem Vorjahreswert von 57,48 €. Maßgeblich für die Entwicklung der Nettovermögenskennzahlen war das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties von -10.651,2 Mio. € im Jahr 2023 (2022: -1.177,6 Mio. €). Auch die Ausschüttung der Bardividende in Höhe von 372,9 Mio. € im Jahr 2023 (2022: 672,4 Mio. €) sowie die Ausgabe neuer Aktien im Rahmen der Aktiendividende wirkten sich auf die Kennzahl aus.

Der **Nachhaltigkeits-Performance-Index** lag im Geschäftsjahr 2023 bei 111 % (2022: 103%). Dazu haben insbesondere die Reduzierung der CO₂-Intensität, die Entwicklung des durchschnittlichen Primärenergiebedarfs Neubau sowie die barrierearmen (Teil-)Modernisierungen und eine hohe Mitarbeiterzufriedenheit beigetragen.

Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns stellt sich stabil dar, insbesondere vor dem Hintergrund der soliden Finanzierung, des damit verbundenen ausgewogenen Fälligkeitsprofils und der durch die ratinggestützten Anleihefinanzierungen gewonnenen Finanzierungsflexibilität. Fortlaufende Verbesserungen an den Bewirtschaftungsprozessen und der Einsatz von neuen digitalen Softwarelösungen fördern eine kontinuierlich verbesserte Profitabilität.

Ertragslage

Überblick

Die nachfolgenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung der Ertragslage von Vonovia und deren Werttreiber im Geschäftsjahr 2023.

in Mio. €	2022*	2023	Veränderung in %
Segmenterlöse Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	5.566,2	5.151,1	-7,5
Segmenterlöse Rental	3.186,7	3.253,4	2,1
Segmenterlöse Value-add	1.272,0	1.224,7	-3,7
Segmenterlöse Recurring Sales	543,4	319,3	-41,2
Segmenterlöse Development*	564,1	353,7	-37,3
Segmenterlöse der aufgegebenen Geschäftsbereiche	256,8	266,8	3,9
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	2.606,1	2.583,8	-0,9
Adjusted EBITDA Rental	2.254,3	2.401,7	6,5
Adjusted EBITDA Value-add	126,7	105,5	-16,7
Adjusted EBITDA Recurring Sales	135,1	63,4	-53,1
Adjusted EBITDA Development*	90,0	13,2	-85,3
Adjusted EBITDA der aufgegebenen Geschäftsbereiche	63,8	53,9	-15,5
Group FFO (fortgeführte Geschäftsbereiche)	1.981,6	1.801,6	-9,1
Monatliche Ist-Miete in €/m ²	7,49	7,74	3,3
Durchschnittliche Fläche eigener Wohnungen im Berichtszeitraum (in Tsd. m ²)	34.525	34.349	-0,5
Durchschnittliche Anzahl eigener Wohnungen (Anzahl WE)	550.342	547.905	-0,4
Leerstandsquote in %	2,0	2,0	-
Instandhaltungsaufwand und substanzwahrende Investitionen (€/m ²)	24,81	21,03	-15,2
davon Instandhaltungsaufwand (€/m ²)	12,86	12,41	-3,5
davon substanzwahrende Investitionen (€/m ²)	11,95	8,62	-27,9
Anzahl erworbener Einheiten	969	63	-93,5
Anzahl verkaufter Einheiten	19.760	3.838	-80,6
davon Recurring Sales	2.710	1.590	-41,3
davon Non Core/Sonstiges	17.050	2.248	-86,8
Anzahl neu gebauter Wohnungen	3.749	2.425	29,4
davon für den eigenen Bestand	2.071	1.309	-36,8
davon für den Verkauf an Dritte	1.678	1.116	-33,5
Mitarbeiter (Anzahl zum 31. Dezember)	12.117	11.977	-1,2

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

Die **Segmenterlöse Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)** lagen im Geschäftsjahr 2023 mit 5.151,1 Mio. € 7,5 % unter dem Vorjahreswert von 5.566,2 Mio. €. Zu diesem Rückgang haben im Wesentlichen geringere Verkäufe im Segment Recurring Sales sowie volumenbedingt geringere Erlöse aus Verkäufen von Immobilienvorräten beigetragen.

Segmenterlöse Total

in Mio. €	2022*	2023	Veränderung in %
Mieteinnahmen Konzern	3.191,4	3.259,6	2,1
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung, soweit nicht in den operativen Kosten Rental verrechnet	118,2	129,8	9,8
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien, soweit diese auf Recurring Sales entfallen	515,8	314,8	-39,0
Interne Erlöse Value-add	1.152,4	1.093,8	-5,1
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	588,4	353,1	-40,0
Segmenterlöse Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	5.566,2	5.151,1	-7,5

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

Die nachfolgenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung des Group FFO und weiterer Werttreiber im Berichtszeitraum.

Group FFO

in Mio. €	2022*	2023	Veränderung in %
Segmenterlöse Rental	3.186,7	3.253,4	2,1
Aufwendungen für Instandhaltung	-443,9	-426,2	-4,0
Operative Kosten Rental	-488,5	-425,5	-12,9
Adjusted EBITDA Rental	2.254,3	2.401,7	6,5
Segmenterlöse Value-add	1.272,0	1.224,7	-3,7
davon externe Erlöse	119,6	130,9	9,4
davon interne Erlöse	1.152,4	1.093,8	-5,1
Operative Kosten Value-add	-1.145,3	-1.119,2	-2,3
Adjusted EBITDA Value-add	126,7	105,5	-16,7
Segmenterlöse Recurring Sales	543,4	319,3	-41,2
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-391,6	-239,4	-38,9
Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales	151,8	79,9	-47,4
Vertriebskosten Recurring Sales	-16,7	-16,5	-1,2
Adjusted EBITDA Recurring Sales	135,1	63,4	-53,1
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	560,6	348,6	-37,8
Herstellkosten Development to sell	-440,4	-300,9	-31,7
Rohrertrag Development to sell	120,2	47,7	-60,3
Mieterlöse Development	3,5	5,1	45,7
Operative Kosten Development	-33,7	-39,6	17,5
Adjusted EBITDA Development*	90,0	13,2	-85,3
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	2.606,1	2.583,8	-0,9
Zinsaufwand FFO*	-492,6	-619,6	25,8
Laufende Ertragsteuern FFO	-136,6	-180,3	32,0
Zwischenverluste*	4,7	17,7	>100
Group FFO (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	1.981,6	1.801,6	-9,1
Group FFO pro Aktie (fortgeführte Geschäftsbereiche) in € **	2,51	2,23	-11,1
Group FFO nach nicht beherrschenden Anteilseignern	1.895,0	1.717,8	-9,4
Group FFO nach nicht beherrschenden Anteilseignern pro Aktie in € **	2,40	2,13	-11,4
Group FFO (aufgegebene Geschäftsbereiche)	54,0	45,5	-15,7

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

** Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.

Zum Jahresende 2023 bewirtschaftete Vonovia ein Portfolio von 545.919 eigenen Wohnungen (2022: 548.524), 164.330 Garagen und Stellplätzen (2022: 164.330) sowie

8.691 gewerblichen Einheiten (2022: 8.838). Hinzu kommen 71.424 Wohneinheiten (2022: 72.779), die im Auftrag Dritter bewirtschaftet wurden.

Erörterung der Ertragslage nach Segmenten

Segment Rental

Für das **Segment Rental** zeigte sich im Geschäftsjahr 2023 insgesamt eine positive Entwicklung. Zum Jahresende 2023 war der Wohnungsbestand bei einer Leerstandsquote in Höhe von 2,0 % (Jahresende 2022: 2,0 %) nahezu voll vermietet.

Im Geschäftsjahr 2023 stiegen die **Segmenterlöse Rental** um 2,1 % auf 3.253,4 Mio. € (2022: 3.186,7 Mio. €) an. Von den Segmenterlösen Rental entfielen im Berichtszeitraum 2023 2.790,1 Mio. € auf Mieteinnahmen in Deutschland (2022: 2.717,9 Mio. €), 341,6 Mio. € auf Mieteinnahmen in Schweden (2022: 354,5 Mio. €) und 121,7 Mio. € auf Mieteinnahmen in Österreich (2022: 114,3 Mio. €).

Die **organische Mietsteigerung** (zwölf Monate rollierend) betrug insgesamt 3,8 % (3,3 % per 31. Dezember 2022). Die aktuelle marktbedingte Mietsteigerung betrug 2,3 % (1,0 % per 31. Dezember 2022) und die Steigerung aus Wohnwertverbesserungen ergab weitere 1,0 % (1,6 % per 31. Dezember 2022). Insgesamt ergab dies eine Like-for-like-Mietsteigerung

in Höhe von 3,3 % (2,6 % per 31. Dezember 2022). Zudem trugen Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen mit 0,5 % (0,7 % per 31. Dezember 2022) zur organischen Mietsteigerung bei.

Zum Jahresende 2023 lag die durchschnittliche **monatliche Ist-Miete** im Segment Rental bei 7,74 € pro m² (31. Dezember 2022: 7,49 € pro m²). Im deutschen Portfolio lag die monatliche Ist-Miete Ende Dezember 2023 bei 7,63 € pro m² (31. Dezember 2022: 7,40 € pro m²), im schwedischen Portfolio bei 10,18 € pro m² (31. Dezember 2022: 9,73 € pro m²) sowie im österreichischen Portfolio bei 5,47 € pro m² (31. Dezember 2022: 5,18 € pro m²). Die Mieteinnahmen der Bestände in Schweden stellen Inklusivmieten dar. Das heißt, dass Betriebs- und Heizkosten sowie Wasserversorgung in den Mieteinnahmen enthalten sind.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde die **Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungsstrategie** an die aktuellen finanziellen Rahmenbedingungen angepasst. Die nachfolgende Übersicht stellt Details zu Instandhaltung, Modernisierung und Neubau dar.

Instandhaltung, Modernisierung, Neubau

in Mio. €	2022*	2023	Veränderung in %
Aufwendungen für Instandhaltung	443,9	426,2	-4,0
Substanzwahrende Investitionen	412,6	296,3	-28,2
Instandhaltungsleistungen	856,5	722,5	-15,6
Modernisierungsmaßnahmen	837,4	470,8	-43,8
Neubau (to hold)	572,4	291,2	-49,1
Modernisierungs- und Neubauleistungen	1.409,8	762,0	-45,9
Gesamtsumme Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen	2.266,3	1.484,5	-34,5

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

Die operativen Kosten im Segment Rental lagen im Geschäftsjahr 2023 mit 425,5 Mio. € um 12,9 % unter den Vergleichszahlen des Vorjahres von 488,5 Mio. €. Dies ist im wesentlichen auf erzielte Synergien und positive Einmaleffekte im Rahmen der Integration von Deutsche Wohnen zurückzuführen. Insgesamt lag das **Adjusted EBITDA Rental** mit 2.401,7 Mio. € im Geschäftsjahr 2023 6,5 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 2.254,3 Mio. €.

Segment Value-add

Die Entwicklung des Segments Value-add war maßgeblich durch die veränderten Rahmenbedingungen für die eigene Handwerkerorganisation geprägt. Die volumenmäßig eingebremste Modernisierung, generelle Preissteigerungen für Bauleistungen und -materialien sowie Produktivitätseinbußen bedingt durch kleinteiligere Investitionen und Kostensteigerungen durch Technologiewechsel (Umstieg von Gasheizungen auf Wärmepumpen) beeinflussten die Geschäftsentwicklung negativ. Positiv entwickelte sich hingegen der Energievertrieb.

Im Segment Value-add lagen die Erlöse insgesamt im Geschäftsjahr 2023 mit 1.224,7 Mio. € um 3,7 % unter dem Vorjahreswert von 1.272,0 Mio. €. Die externen Erlöse aus den Value-add-Aktivitäten mit unseren Endkunden stiegen

von 119,6 Mio. € um 9,4% im Jahr 2022 auf 130,9 Mio. € im Jahr 2023 an. Dazu trugen im Wesentlichen höhere Umsätze aus dem Energievertrieb bei. Die konzerninternen Umsätze lagen im Geschäftsjahr 2023 mit 1.093,8 Mio. € 5,1 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres (2022: 1.152,4 Mio. €). Dies ist im Wesentlichen auf die im Jahr 2023 volumenmäßig eingebremste Modernisierung zurückzuführen.

Die operativen Kosten im Segment Value-add lagen im Geschäftsjahr 2023 mit 1.119,2 Mio. € um 2,3 % unter den Vergleichszahlen des Vorjahres von 1.145,3 Mio. €.

Das Adjusted EBITDA Value-add lag mit 105,5 Mio. € im Geschäftsjahr 2023 16,7 % unter dem Vorjahreswert von 126,7 Mio. €.

Segment Recurring Sales

Im Segment Recurring Sales lagen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien im Geschäftsjahr 2023 mit 319,3 Mio. € volumenbedingt mit 1.590 Wohnungsverkäufen (2022: 2.710), davon 1.201 in Deutschland (2022: 2.293) und 389 in Österreich (2022: 417), 41,2 % unter dem Vergleichswert 2022 von 543,4 Mio. €. Dabei entfielen 214,6 Mio. € Erlöse auf Verkäufe in Deutschland (2022: 430,8 Mio. €) und 104,7 Mio. € Erlöse auf Verkäufe in Österreich (2022: 112,6 Mio. €).

Der Verkehrswert-Step-up lag im Geschäftsjahr 2023 mit 33,4 % unter dem Vergleichswert von 38,8 % im Vorjahr. Dazu haben im Wesentlichen geringere Step-ups bei Verkäufen in Deutschland beigetragen.

Im Segment Recurring Sales lagen die Vertriebskosten im Jahr 2023 mit 16,5 Mio. € nahezu auf Vorjahresniveau.

Das Adjusted EBITDA Recurring Sales lag im Geschäftsjahr 2023 mit 63,4 Mio. € deutlich unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 135,1 Mio. €.

Ferner sind im Geschäftsjahr 2023 im Rahmen der Bestandsbereinigung 2.248 Wohneinheiten aus dem Portfolio Non Core/Sonstiges (2022: 17.050) mit Gesamterlösen in Höhe von 553,7 Mio. € (2022: 2.726,8 Mio. €) veräußert worden. Der Verkehrswert-Step-up bei Non Core/Sonstiges lag mit 1,1 % im Jahr 2023 unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 1,7 %.

Segment Development

Die Geschäftsentwicklung im Segment Development ist im Wesentlichen durch den Anstieg der Baukosten und Zinsen im Berichtszeitraum negativ beeinflusst.

Im Bereich Development to sell wurden im Geschäftsjahr 2023 insgesamt 1.116 Einheiten fertiggestellt (2022: 1.678 Einheiten), davon 760 Einheiten in Deutschland

(2022: 484 Einheiten) und 356 Einheiten in Österreich (2022: 1.194 Einheiten). Die Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell lagen im Geschäftsjahr 2023 bei 348,6 Mio. € (2022: 560,6 Mio. €), davon entfielen 296,7 Mio. € auf die Projektentwicklung in Deutschland (2022: 257,1 Mio. €) und 51,9 Mio. € auf die Projektentwicklung in Österreich (2022: 303,5 Mio. €). In den Vorjahreszahlen war ein Global Exit (Gäblerstraße) enthalten. Der resultierende Rohertrag aus Development to sell betrug im Geschäftsjahr 2023 47,7 Mio. € bei einer Marge von 13,7 % (2022: 120,2 Mio. €, Marge 21,4 %).

Die operativen Kosten Development lagen im Geschäftsjahr 2023 mit 39,6 Mio. € 17,5 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 33,7 Mio. €, im Wesentlichen bedingt durch nicht aktivierbare Aufwendungen der Immobilienentwicklung.

Das Adjusted EBITDA im Segment Development lag im Berichtszeitraum 2023 bei 13,2 Mio. € (2022: 90,0 Mio. €).

Im Bereich Development to hold wurden im Jahr 2023 insgesamt 1.309 Einheiten (2022: 2.071 Einheiten) fertiggestellt, davon 839 Einheiten in Deutschland (2022: 1.338 Einheiten), 296 Einheiten in Österreich (2022: 592 Einheiten) und 174 Einheiten in Schweden (2022: 141 Einheiten).

Group FFO

Der **Group FFO** lag im Geschäftsjahr 2023 mit 1.801,6 Mio. € 9,1 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 1.981,6 Mio. €. Dazu hat im Wesentlichen der höhere Zinsaufwand beigetragen. Der Group-FFO-Zinsaufwand lag 2023 mit 619,6 Mio. € 25,8 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 492,6 Mio. €. Die laufenden Ertragsteuern FFO lagen mit 180,3 Mio. € im Jahr 2023 verkaufsbedingt 32,0 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 136,6 Mio. €. Die Zwischenverluste lagen mit 17,7 Mio. € im Jahr 2023 deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahres von 4,7 Mio. €.

Das **Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)** lag bei 2.583,8 Mio. € im Geschäftsjahr 2023 (2022: 2.606,1 Mio. €).

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:

Sondereinflüsse

in Mio. €	2022**	2023	Veränderung in %
Transaktionen*	113,1	70,0	-38,1
Personalbezogene Sachverhalte	-3,1	35,1	-
Geschäftsmodelloptimierung	12,2	34,9	>100
Forschung und Entwicklung	4,2	6,8	61,9
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	1,0	1,1	10,0
Summe Sondereinflüsse	127,4	147,9	16,1

* 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.

Überleitungsrechnungen

Das **Finanzergebnis** (ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen) veränderte sich von -262,3 Mio. € im Geschäftsjahr 2022 auf -454,9 Mio. € im Jahr 2023.

Aus dem Finanzergebnis leitet sich der Zinsaufwand FFO wie folgt ab:

Überleitung Finanzergebnis/Zinsaufwand FFO

Mio. €	2022*	2023	Veränderung in %
Zinserträge	115,5	227,8	97,2
Zinsaufwendungen	-366,9	-810,2	>100
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	-10,9	127,5	-
Finanzergebnis**	-262,3	-454,9	73,4
Anpassungen:			
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	10,9	-127,5	-
Effekte aus der Bewertung von Zins- und Währungsderivaten	-152,5	52,4	-
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	12,6	8,9	-29,4
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-77,8	-12,8	-83,5
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	6,4	22,0	>100
Zinsabgrenzungen/Sonstige Effekte	-38,6	-138,8	>100
Zinszahlungssaldo	-501,3	-650,7	29,8
Korrektur IFRS 16 Leasing	12,2	14,5	18,9
Korrektur Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	7,9	5,8	-26,6
Korrektur Zinszahlungen wegen Steuern	-0,7	-	-100,0
Korrektur Zinsabgrenzungen	-10,7	10,8	-
Zinsaufwand FFO	-492,6	-619,6	25,8

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

** Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

Im Geschäftsjahr 2023 lag das **Periodenergebnis** bei -6.756,2 Mio. € (2022: -669,4 Mio. €). Dies ist im Wesentlichen auf das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von -10.651,2 Mio. € (2022: 1.177,6 Mio. €) zurückzuführen.

Das Periodenergebnis leitet sich gemäß nachfolgender Darstellung zum Group FFO über:

Überleitung Periodenergebnis/Group FFO

in Mio. €	2022**	2023	Veränderung in %
Periodenergebnis	-669,4	-6.756,2	>100
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	94,6	148,1	56,6
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-574,8	-6.608,1	>100
Finanzergebnis*	262,3	454,9	73,4
Ertragsteuern	-29,8	-2.577,1	>100
Abschreibungen und Wertminderungen (inkl. Abschreibungen auf finanzielle Vermögenswerte/Vorratsvermögen)	1.204,3	444,4	-63,1
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	436,6	75,7	-82,7
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	1.177,6	10.651,2	>100
Sondereinflüsse	127,4	147,9	16,1
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	52,3	6,3	-88,0
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	-7,9	-5,8	-26,6
Sonstiges	-37,2	12,1	-
Zwischenverluste	-4,7	-17,7	>100
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)**	2.606,1	2.583,8	-0,9
Zinsaufwand FFO***	-492,6	-619,6	25,8
Laufende Ertragsteuern FFO	-136,6	-180,3	32,0
Zwischenverluste	4,7	17,7	>100
Group FFO (fortgeführte Geschäftsbereiche)**	1.981,6	1.801,6	-9,1
Group FFO pro Aktie (fortgeführte Geschäftsbereiche) in €****	2,51	2,23	-11,1
Group FFO nach nicht beherrschenden Anteilseignern	1.895,0	1.717,8	-9,4
Group FFO nach nicht beherrschenden Anteilseignern pro Aktie in €****	2,40	2,13	-11,4

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

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

*** Inkl. Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen.

****Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.

Im Geschäftsjahr 2024 wird der Group FFO als wesentliche Steuerungsgröße durch das **Adjusted EBT** ersetzt. Es leitet sich wie folgt aus dem Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) über:

Überleitung Adjusted EBITDA Total/Adjusted EBT

in Mio. €	2022	2023	Veränderung in %
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	2.606,1	2.583,8	-0,9
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	-486,0	-625,1	28,6
Zwischenverluste	4,7	17,7	>100
Planmäßige Abschreibungen*	-127,5	-110,2	-13,6
Adjusted EBT	1.997,3	1.866,2	-6,6
Adjusted EBT pro Aktie**	2,53	2,31	-8,6

* Abschreibungen auf Konzessionen/Schutzrechte/Lizenzen, selbst erstellte Software, selbstgenutzte Immobilien, technische Anlagen und Maschinen, sowie andere Anlagen/Betriebs- und Geschäftsausstattung.

** Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.

Der **Operative Free Cash-Flow (OFCF)** stellt sich wie folgt dar:

Überleitung Adjusted EBT/Operating Free Cash-Flow

in Mio. €	2022	2023	Veränderung in %
Adjusted EBT	1.997,3	1.866,2	-6,6
Planmäßige Abschreibungen	127,5	110,2	-13,6
Veränderung des Nettoumlaufvermögens (Working Capital) gem. Kapitalflussrechnung (bereinigt um Sonderzahlungseffekte)	-106,6	-340,2	>100
Buchwertabgänge Recurring Sales	391,6	239,4	-38,9
Substanzwahrende Investitionen	-412,6	-296,3	-28,2
Dividenden und Auszahlungen an Nicht-beherrschende Anteilseigner (Minderheiten)	-41,7	-40,5	-2,9
Ertragsteuerzahlungen gem. Kapitalflussrechnung (bereinigt um Ertragsteuern des Nicht-Kerngeschäfts)	-134,1	-124,0	-7,6
Operating Free Cash-Flow	1.821,4	1.414,8	-22,3

Vermögenslage

Konzernbilanzstruktur

Konzernbilanzstruktur

	31.12.2022		31.12.2023	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	96.037,9	94,7	85.121,4	92,5
Kurzfristige Vermögenswerte	5.351,7	5,3	6.874,5	7,5
Aktiva	101.389,6	100,0	91.995,9	100,0
Eigenkapital	34.438,8	34,0	29.944,6	32,5
Langfristige Schulden	61.474,9	60,6	56.912,4	61,9
Kurzfristige Schulden	5.475,9	5,4	5.138,9	5,6
Passiva	101.389,6	100,0	91.995,9	100,0

Das **Gesamtvermögen** des Konzerns verringerte sich im Vergleich zum 31. Dezember 2022 von 101.389,6 Mio. € um 9.393,7 Mio. € auf 91.995,9 Mio. €.

Die wesentlichste Entwicklung im **langfristigen Vermögen** ist der Rückgang der Investment Properties um 11.179,8 Mio. € aufgrund der vorgenommenen Wertberichtigung. Innerhalb der langfristigen finanziellen Vermögenswerte ist der Abgang der Beteiligungen an dem französischen Wohnungsportfolio zu verzeichnen.

Der **Geschäfts- oder Firmenwert** sowie das Markenrecht des Developmentsegments in Höhe von zusammen 204,8 Mio. € wurden vollständig wertberichtigt. Geschäfts- oder Firmenwerte machen 1,5 % des Gesamtvermögens aus.

Aus der Transaktion vom 26. April 2023 mit der **Apollo Capital Management L.P.** über die Veräußerung eines Anteils von 27,6 % am sogenannten Südewo-Wohnungsportfolio in Baden-Württemberg resultiert eine **Call-Option** auf diese Anteile, die mit einem Betrag von 374,0 Mio. € bewertet und als Vermögenswert erfolgsneutral eingebucht wurde. Zum 31. Dezember 2023 erfolgte eine stichtagsbezogene Neubewertung und die Option wurde mit einem Betrag von 464,0 Mio. € bewertet. Die Fortschreibung erfolgte erfolgswirksam in Höhe von 90,0 Mio. €.

In gleicher Weise resultiert auch aus der am 27. Oktober 2023 unterzeichneten Transaktion ebenfalls mit der Apollo Capital Management L.P. über die Veräußerung eines Anteils von rund 30 % an einem Portfolio von Wohnungen in Norddeutschland eine Call-Option auf diese Anteile. Die Einbuchung erfolgte erfolgsneutral zum 31. Dezember 2023 in Höhe von 374,0 Mio. €.

Das **kurzfristige Vermögen** erhöhte sich von 5.351,7 Mio. € um 1.522,8 Mio. € auf 6.874,5 Mio. €. Dies ist vor allem auf den Ausweis der Vermögenswerte des Pflegesegments als

aufgegebener Geschäftsbereich in Höhe von 770,1 Mio. € zurückzuführen. Veränderungen ergaben sich darüber hinaus bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, deren Anstieg um 432,2 Mio. € sich überwiegend aus höheren Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken, Immobilienvorräten sowie Mietforderungen ergibt.

Zum 31. Dezember 2023 betrug der **Gross Asset Value (GAV)** des Immobilienvermögens 84.545,1 Mio. €. Dies entspricht 91,9 % des Gesamtvermögens im Vergleich zu 95.125,5 Mio. € oder 93,8 % zum Jahresende 2022.

Das **Eigenkapital** verminderte sich von 34.438,8 Mio. € um 4.494,2 Mio. € auf 29.944,6 Mio. €, was insbesondere aus dem Periodenergebnis in Höhe von -6.756,2 Mio. € resultiert. Das sonstige Ergebnis beträgt -106,6 Mio. €.

Die **Eigenkapitalquote** zum 31. Dezember 2023 beträgt 32,5 % im Vergleich zu 34,0 % zum Jahresende 2022.

Die **Schulden** verringerten sich von 66.950,8 Mio. € um 4.899,5 Mio. € auf 62.051,3 Mio. €. Die Summe der langfristigen originären Finanzschulden verringerte sich von 41.269,7 Mio. € um 1.633,2 Mio. € auf 39.636,5 Mio. €, die der kurzfristigen originären Finanzschulden von 3.790,0 Mio. € um 529,4 Mio. € auf 3.260,6 Mio. €.

Die latenten Steuerschulden verringerten sich insbesondere aufgrund des negativen Bewertungsergebnisses um 2.899,2 Mio. €.

Nettovermögen

Vonovia orientiert sich bei der Darstellung des Net Asset Value an den Verlautbarungen der European Public Real Estate Association (EPRA). Zum Jahresende 2023 lag der **EPRA NTA** mit 38.140,9 Mio. € um 16,6 % unter dem Wert zum Jahres-

ende 2022 von 45.744,5 Mio. €. Der EPRA NTA pro Aktie entwickelte sich von 57,48 € Ende 2022 auf 46,82 € Ende 2023.

Nettovermögensdarstellung (EPRA NTA)

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	31.331,5	25.682,7	-18,0
Latente Steuern auf Investment Properties*	16.190,0	13.895,3	-14,2
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente**	-117,5	-13,4	-88,6
Goodwill	-1.529,9	-1.391,7	-9,0
Immaterielle Vermögenswerte	-129,6	-32,0	-75,3
EPRA NTA	45.744,5	38.140,9	-16,6
EPRA NTA pro Aktie in €***	57,48	46,82	-18,5

* Anteil für Hold-Portfolio.

** 2022 bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

*** EPRA NTA pro Aktie basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

In einem Betrachtungszeitraum von fünf Jahren stellt sich die Entwicklung des Immobilienvermögens von Vonovia anhand des EPRA NTA sowie des GAV (Gross Asset Value) wie folgt dar:

in Mio. €	EPRA NTA	GAV
2023	38.140,9	84.545,1
2022	45.744,5	95.125,5
2021	48.640,8	98.225,3
2020	35.488,6	59.207,1
2019	29.762,2	53.586,3

Verkehrswerte

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die **Verkehrswerte** von Vonovia beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Neben den unterjährigen Neubewertungen erfolgte zum Jahresende 2023 eine Neubewertung des kompletten Portfolios.

Die Nachfrage nach Wohnungen ist weiterhin stärker als das Angebot und wirkte sich im Jahr 2023 positiv auf die Mietentwicklung aus. Unsere Einschätzung ist, dass sich dieser Trend in den nächsten Jahren fortsetzen wird. Abgeleitet aus Marktdaten setzen wir daher in der Bewertung des Portfolios bei der Marktmietentwicklung eine Steigerung von durchschnittlich 2,7 % in den nächsten zehn Jahren an. Darüber hinaus steigern die Investitionen in energetische Modernisierungen unserer Gebäude und die Verbesserung der Wohnungsausstattung den **Marktwert unserer Immobilien**. **Überkompensiert** wurden diese positiven Effekte durch die weiterhin gestiegenen Renditeerwartungen von Immobilienkäufern. In Summe ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr ein

geringerer Verkehrswert unseres Immobilienbestands und eine Entwicklung, bereinigt um An- und Verkäufe, ohne Währungseffekte in Höhe von -10,8 %.

Das Wohnimmobilienportfolio von Vonovia wurde zusätzlich zur internen Bewertung auch durch die **unabhängigen Gutachter** CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SE und Savills Sweden AB bewertet. Der aus den externen Gutachten resultierende Marktwert bestätigte die Werte der internen Bewertungsergebnisse.

Projektentwicklungen von Vonovia für die anschließende Bewirtschaftung im eigenen Bestand werden bis zur Baufertigstellung – vorbehaltlich der Wertüberprüfung bei sogenannten Triggering Events – zu **Anschaffungs- und Herstellungskosten** bewertet, da sich ihr beizulegender Zeitwert – insbesondere unter den aktuellen Rahmenbedingungen – nicht fortwährend verlässlich ermitteln lässt. Für die Pflegeimmobilien wurde der beizulegende Zeitwert durch den externen Bewerter W&P Immobilienberatung GmbH mittels DCF-Verfahren ermittelt.

Regelmäßige Verkehrswertermittlung schafft transparente Bewertung des Immobilienbestands

Die Ermittlung und Darstellung von Verkehrswerten dient nach innen als Steuerungsgröße und nach außen zur transparenten Darstellung der Wertentwicklung unserer Vermögenswerte.

Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts des Wohnungsportfolios erfolgte in Übereinstimmung mit **IAS 40** und IFRS 13 sowie in Anlehnung an die Definition des Market Value des International Valuation Standard Committee.

Vonovia bewertet sein Portfolio grundsätzlich anhand des **Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF)**. Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Einnah-

men und Ausgaben einer Immobilie prognostiziert und dann auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Die Einnahmen im DCF-Modell setzen sich im Wesentlichen aus erwarteten Mieteinnahmen (aktuell erzielte Nettokaltmiete bzw. in Schweden aktuell erzielte Inklusivmieten, Marktmieten sowie Marktmietenentwicklung) unter Berücksichtigung von Erlösschmälerungen aus Leerstand sowie für ein österreichisches Teilportfolio auch aus Vertriebs Erlösen zusammen. Die erwarteten Mieteinnahmen sind für jeden Standort aus den aktuellen Mietspiegeln und Mietpreisspiegeln (u. a. Value AG, Immobilienverband Deutschland, Wirtschaftskammer Österreich) sowie aus Studien zur räumlichen Prosperität (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Prognos, Value AG, Statistisches Bundesamt, Statistik Austria etc.) abgeleitet. In Schweden werden die Mieten und Mieterhöhungen im Rahmen von Verhandlungen mit der Mietervereinigung (Hyresgästföreningen) festgelegt und entsprechend im Bewertungsmodell berücksichtigt. Die zu erwartenden Vertriebs Erlöse in Österreich werden anhand von historischen Verkaufspreisen sowie aus Marktdaten (u. a. Wirtschaftskammer Österreich, EHL) abgeleitet.

Auf der Kostenseite werden Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten berücksichtigt. Weitere Kostenpositionen sind beispielsweise Erbbauzinsen, nicht umlegbare Betriebskosten, Mietausfall sowie in Österreich Vertriebskosten. In der schwedischen Bewertung werden zusätzlich aufgrund der Besonderheit der Inklusivmieten weitere von Eigentümerseite zu tragende Aufwendungen im DCF-Modell berücksichtigt. Alle Kostenpositionen werden im Betrachtungszeitraum inflationiert. Im Bestand durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen werden mit Anpassungen der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und durch angepasste Marktmietenansätze berücksichtigt. Die im Bestand befindlichen Gewerbeobjekte stellen überwiegend Kleingewerbe zur lokalen Versorgung im Wohnumfeld dar. Gegenüber dem Wohnportfolio werden u. a. abweichende Kostenansätze und marktspezifisch angepasste Kapitalisierungszinssätze angesetzt.

Die Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties erörtern wir ausführlich im Konzernanhang (siehe → [D28] Investment Properties).

Der Verkehrswert des Immobilienbestands von Vonovia mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie Projektentwicklungen, Flächen mit Baupotenzialen im Bestand und Grundstücken mit vergebenen Erbbaurechten sowie Pflegeeinrichtungen belief sich zum 31. Dezember 2023 auf 83.927,7 Mio. € (2022: 94.694,5 Mio. €). Das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in der Gewinn- und Verlustrechnung beläuft sich auf -10.651,2 Mio. € (2022: -1.177,6 Mio. €).

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	2022 (angepasst)	2023
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	2.084,3	1.901,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	938,2	-825,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.145,1	-961,0
Einfluss von Wechselkursänderungen	-7,8	2,1
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-130,4	116,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	1.432,8	1.302,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende (inklusive aufgebener Geschäftsbereiche)	1.302,4	1.418,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-	44,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	1.302,4	1.374,4

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** betrug 1.901,2 Mio. € für das Jahr 2023, im Vergleich zu 2.084,3 Mio. € im Jahr 2022.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** zeigt für das Jahr 2023 eine Nettoauszahlung in Höhe von -825,9 Mio. €. Die Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties betragen -1.103,7 Mio. € (2022: -2.475,5 Mio. €). Gegenläufig konnten Einzahlungen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 588,4 Mio. € vereinnahmt werden (2022: 3.033,6 Mio. €). Der Vorjahreswert war dabei wesentlich beeinflusst durch die Veräußerung von Wohn- und Gewerbeeinheiten an kommunale Berliner Wohnungsgesellschaften.

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** in Höhe von -961,0 Mio. € (2022: -3.145,1 Mio. €) enthält Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von -6.191,2 Mio. € (2022: -8.540,1 Mio. €) sowie gegenläufig Einzahlungen aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 4.310,3 Mio. € (2022: 6.802,7 Mio. €). Des Weiteren sind 2.091,6 Mio. € (2022: - Mio. €) aus Einzahlungen aus der

Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Unternehmen enthalten, die mit jeweils rund 1,0 Mrd. € aus dem Verkauf von Geschäftsanteilen im Rahmen der Südewo-Transaktion sowie am sogenannten Norddeutschland-Portfolio resultieren. In diesem Ausweis sind die angefallenen Transaktionskosten bereits enthalten. Die Auszahlungen für übrige Transaktions- und Finanzierungskosten beliefen sich auf -1,9 Mio. € (2022: -65,2 Mio. €). Die Zinszahlungen betrugen -719,3 Mio. € (2022: -541,0 Mio. €).

Die Nettoveränderung der **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betrug 116,4 Mio. €.

Finanzierung

Das **Rating** der Kreditwürdigkeit von Vonovia durch die Agentur Standard & Poor's lautet gemäß Veröffentlichung vom 5. September 2023 unverändert für das Long-Term Issuer Credit Rating auf BBB+ mit einem stabilen Ausblick und für das Short-Term Issuer Credit Rating auf A-2. Im Gleichklang dazu lautet die Kreditwürdigkeit der emittierten und unbesicherten Anleihen BBB+.

Die Rating-Agentur Moody's hat gemäß Mitteilung vom 1. Februar 2024 das Rating für Vonovia von Baa1 mit stabilem Ausblick bestätigt.

Von der Rating-Agentur Scope hat Vonovia ein A- Investment-Grade-Rating erhalten, wobei mit Veröffentlichung vom 29. Juni 2023 der Ausblick von stabil auf negativ geändert wurde.

Die Vonovia SE hat ein sogenanntes **EMTN-Programm** (European Medium Term Notes Program) aufgelegt. Über dieses ursprünglich durch die Vonovia Finance B.V. aufgelegte Programm besteht die Möglichkeit, jederzeit und kurzfristig ohne großen administrativen Aufwand Finanzmittel über Anleiheemissionen zu erlangen. Das am 24. März 2023 auf 40 Mrd. € lautende und veröffentlichte Prospekt ist jährlich zu aktualisieren und durch die Finanzaufsicht des Großherzogtums Luxemburg (CSSF) zu genehmigen.

Vonovia hat zum Stichtag 31. Dezember 2023 insgesamt ein Volumen in Höhe von 22,8 Mrd. € an Anleihen platziert, davon 22,7 Mrd. € unter dem EMTN-Programm. Darüber hinaus wurden weitere 1,8 Mrd. € an Anleihen von Deutsche Wohnen übernommen.

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.

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

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

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.

Im April 2023 hat Vonovia eine unbesicherte Finanzierung über 150,0 Mio. € mit 5-jähriger Laufzeit mit der Caixabank abgeschlossen, deren Auszahlung im April 2023 erfolgte.

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

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

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 %.

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.

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

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

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

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

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.

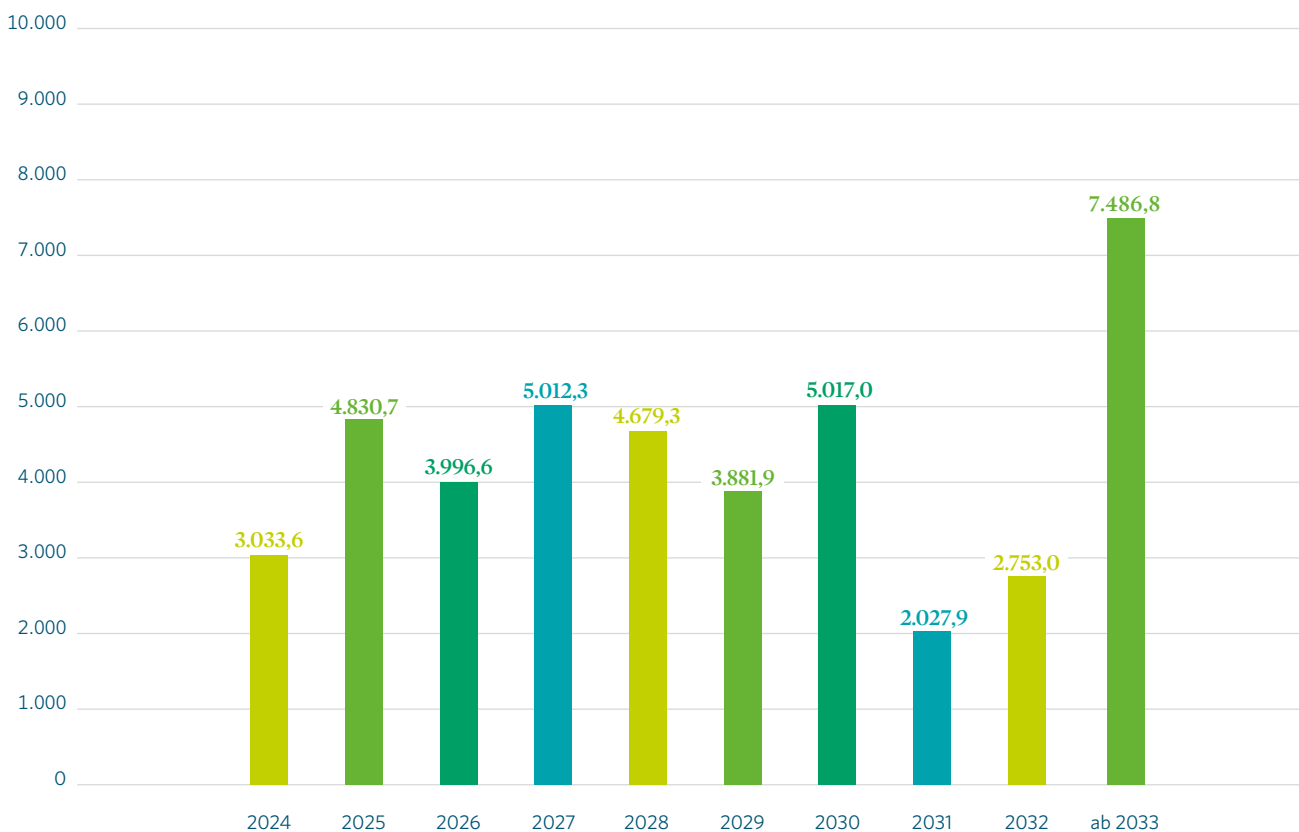
Im Dezember 2023 wurde eine besicherte Finanzierung mit der NordLB über 50,0 Mio. € und 10-jähriger Laufzeit unterzeichnet und ebenfalls im gleichen Monat zur Auszahlung gebracht.

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

Die **Fälligkeitsstruktur** der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 31. Dezember 2023 wie folgt dar:

Fälligkeitsstruktur

am 31.12.2023 in Mio. € (Nominalwerte)



Zum Stichtag stellt sich der LTV (Loan to Value) wie folgt dar (Berechnung gemäß Definitionen aus den Finanzierungs-dokumentationen):

in Mio. €	31.12.2022***	31.12.2023	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	45.059,7	42.933,0	-4,7
Fremdwährungseffekte	-50,0	-	-100,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente*	-1.302,4	-1.737,1	33,4
Net Debt	43.707,3	41.195,9	-5,7
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	-387,2	-895,2	>100
Bereinigtes Net Debt	43.320,1	40.300,7	-7,0
Verkehrswert des Immobilienbestands	94.694,5	83.927,7	-11,4
Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften	809,8	814,3	0,6
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	547,4	479,5	-12,4
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands	96.051,7	85.221,5	-11,3
LTV	45,1%	47,3%	2,2 pp
Net Debt**	43.690,9	42.758,4	-2,1
Adjusted EBITDA Total	2.763,3	2.583,8	-6,5
Net Debt/EBITDA	15,8x	16,5x	0,7x

* Inkl. nicht als Zahlungsmitteläquivalente eingestufte Termingelder.

** Durchschnitt über fünf Quartale.

*** Vorjahreswerte 2022 wie berichtet.

Im Zusammenhang mit der Emission von unbesicherten Anleihen und Finanzierungen sowie strukturierten besicherten Finanzierungen hat Vonovia sich zur Einhaltung folgender marktüblicher Finanzkennzahlen verpflichtet:

in Mio. €	Schwellenwert	31.12.2022	31.12.2023	Veränderung in %
Total Financial Debt/		45.059,7	42.933,0	-4,7
Total Assets		101.389,6	91.995,9	-9,3
LTV	< 60,0%	44,4%	46,7%	2,2 pp
Secured Debt/		12.583,0	12.930,1	2,8
Total Assets		101.389,6	91.995,9	-9,3
Secured LTV	< 45,0%	12,4%	14,1%	1,6 pp
LTM Adjusted EBITDA*/		2.763,1	2.583,8	-6,5
LTM Net Cash Interest		502,6	650,7	29,5
ICR	> 1,8x	5,5x	4,0x	-1,5x
Unencumbered Assets/		51.051,1	47.296,5	-7,4
Unsecured Debt		32.476,7	30.002,9	-7,6
Unencumbered Assets	> 125,0%	157,2%	157,6%	0,4 pp

* Wie 2022 berichtet.

Auch für die bestehenden strukturierten gesicherten Finanzierungen bestehen die Zusicherungen zur Einhaltung bestimmter marktüblicher Finanzkennzahlen. Die etwaige Nichteinhaltung der vereinbarten Finanzkennzahlen könnte den Liquiditätsstatus negativ beeinflussen.

Die geforderten Finanzkennzahlen (Berechnung gemäß Definitionen aus den Finanzierungs-dokumentationen) wurden zum Berichtsstichtag eingehalten.

Wirtschaftliche Entwicklung der Vonovia SE

(Berichterstattung auf Basis des HGB)

Grundlagen

Die **Vonovia SE** ist beim Handelsregister des Amtsgerichts **Bochum** seit 2017 unter HRB 16879 registriert. Die Vonovia SE wurde als Deutsche Annington Immobilien GmbH am 17. Juni 1998 mit Sitz in Frankfurt am Main gegründet, um Finanzinvestoren als Akquisitionsvehikel für den Erwerb von Wohnimmobilienportfolios zu dienen. Sie bildet nach dem Börsengang im Jahr 2013 und weiteren erfolgreichen Akquisitionen im Zeitablauf heute mit ihren Tochtergesellschaften die Vonovia Gruppe, einen der führenden deutschen, österreichischen und schwedischen Wohnimmobilienbewirtschafter. Außerdem zählt Vonovia nach der erfolgreichen Integration der BUWOG-Gruppe zu den führenden Immobilienentwicklern in Deutschland und Österreich. Seit September 2021 zählt auch die Deutsche Wohnen SE mit ihren Tochtergesellschaften zum Vonovia Konzern.

Die Vonovia SE nimmt innerhalb der Vonovia Gruppe die Funktion einer **Managementholding** wahr. In dieser Funktion ist sie für die Festlegung und Verfolgung der Gesamtstrategie und für deren Umsetzung in unternehmerische Ziele verantwortlich. Sie übernimmt für die Gruppe Bewirtschaftungs-, Projektentwicklungs-, Finanzierungs-, Dienstleistungs- und Koordinationsaufgaben. Zudem verantwortet sie das Führungs-, Steuerungs- und Kontrollsystem sowie das Risikomanagement. Zur Wahrnehmung dieser Managementfunktionen unterhält die Vonovia SE auch Servicegesellschaften, in die sie ausgewählte Funktionen ausgegliedert hat, wodurch entsprechende Harmonisierungs-, Standardisierungs- und Skaleneffekte erzielt werden.

Die Beschreibung der **Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft** lehnt sich im Wesentlichen an die Berichterstattung des **Vonovia Konzerns** an. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Vonovia SE als Managementholding ist letztendlich bestimmt durch das Vermögen der Konzerngesellschaften und deren Fähigkeit zur Erwirtschaftung nachhaltiger positiver Ergebnisbeiträge sowie positiver Cashflows. Das Risikoprofil der Gesellschaft stimmt somit im Wesentlichen mit dem des Konzerns überein.

Die Sicht auf die Lage der Gesellschaft kommt somit durch die zuvor für den Konzern der Vonovia SE gegebene Berichterstattung zum Ausdruck.

Der **Jahresabschluss** der Vonovia SE wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) unter Beachtung der ergänzenden Regelungen des Aktiengesetzes (AktG)

aufgestellt. Als börsennotiertes Unternehmen gilt die Vonovia SE als große Kapitalgesellschaft.

Der Jahres- und Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht werden im elektronischen Unternehmensregister veröffentlicht.

Geschäftsverlauf 2023 im Überblick

Im Wohnimmobiliensektor herrschen aktuell **komplexe Rahmenbedingungen** vor, die geprägt sind durch eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und ein unzureichendes Wohnungsangebot durch eine zu geringe Anzahl an Immobilienentwicklungprojekten. Die Nachfrage wird wesentlich geprägt durch Migration und soziologische Aspekte, das Angebot im Wesentlichen durch gestiegene Baukosten und Zinsen.

Auch aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen wurde die mit dem IPO etablierte und erfolgreiche **Strategie** auf deren bedeutsamste Werttreiber hin analysiert, um die Unternehmenssteuerung gezielter zu formulieren.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden alle Voraussetzungen geschaffen, um die **Vonovia Finance B.V.**, Amsterdam, Niederlande, grenzüberschreitend zum 1. Januar 2024 auf die Vonovia SE zu verschmelzen. Mit Eintragung im Handelsregister von Bochum am 23. Januar 2024 wurde diese Verschmelzung vollzogen.

Das **operative** Bewirtschaftungsgeschäft der Vonovia SE und ihrer Tochtergesellschaften verlief im Geschäftsjahr 2023 weitestgehend planmäßig und erfolgreich. Die Ergebnisse der Segmente Development, Value-add sowie Recurring Sales waren geprägt durch die beschriebenen Rahmenbedingungen und blieben hinter den Erwartungen zurück.

Die **Pflegeaktivitäten unter dem Dach von Deutsche Wohnen** wurden im Zuge des Zusammenschlusses einer strategischen Analyse unterzogen mit dem Ergebnis, dass die Pflegeaktivitäten nicht mehr Teil der Strategie von Deutsche Wohnen sein werden und damit auch nicht von Vonovia. In der Konzernberichterstattung werden die Pflegeaktivitäten als nicht fortgeführte bzw. aufgebene Aktivitäten ausgewiesen.

Das Geschäftsjahr 2023 war ebenfalls geprägt von Refinanzierungsmaßnahmen als Reaktion auf sinkende Verkehrswerte und steigende Zinsen. Diese Refinanzierungsmaßnahmen waren geprägt durch Erlöse aus **Blockverkäufen** sowie durch Erlöse aus wesentlichen **Joint-Venture-Vereinbarungen**.

Vonovia konnte das **Investmentgrade-Rating** der Ratingagenturen S&P und Moody's bewahren. S&P bestätigte mit Schreiben vom 20. November 2023 das BBB+/A-2 Rating mit stabilem Ausblick. Moody's stufte das Rating von Vonovia gemäß Mitteilung vom 16. November 2023 unverändert mit Baa1 und stabilem Ausblick ein.

Infolge des Zinsanstiegs und der erhöhten Volatilitäten am Aktienmarkt kam es zu einem weiteren Anstieg der Kapitalkosten, sodass Wertberichtigungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen intensiv geprüft wurden.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 17. Mai 2023 wurde für das Geschäftsjahr 2022 eine Dividende in Höhe von 0,85 € pro Aktie beschlossen. 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 mit einem Gesamtbetrag von 303.539.266,15 € ausgegeben. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 372.933.231,30 €.

Darüber hinaus stimmte die Hauptversammlung über die Wahl von acht Aufsichtsratsmitgliedern ab. Neu in das Gremium gewählt wurde Frau Dr. Daniela Gerd tom Markotten. Wie geplant wurde der Aufsichtsrat von zwölf auf zehn Mitglieder verkleinert. In seiner konstituierenden Sitzung hat der Aufsichtsrat Frau Clara-Christina Streit zu seiner Vorsitzenden gewählt.

Zum 1. Oktober 2023 hat Frau Ruth Werhahn die Verantwortung für das neue Personalressort von Vonovia übernommen und ist nun Vorstandsmitglied der Vonovia SE. Zuvor hatte Helene von Roeder zum 30. Juni 2023 Vonovia auf eigenen Wunsch verlassen.

Ertragslage der Vonovia SE

Die Gesellschaft erwirtschaftet regelmäßig **Erträge** aus der Abrechnung von erbrachten Serviceleistungen, Beteiligungserträge aus Dividendenausschüttungen der Konzerngesellschaften und Erträge aus der Vereinnahmung von Ergebnissen aus Ergebnisabführung. Ergebnisabführungsverträge bestehen u. a. mit den Servicegesellschaften, die ihrerseits Erträge aus der Abrechnung von erbrachten Leistungen an die Immobiliengesellschaften erzielen.

Die vereinnahmten Beteiligungserträge beruhen auf den jeweiligen ausschüttungsfähigen Überschüssen von Tochterunternehmen, die ihrerseits auf **Basis handelsrechtlicher Rechnungslegungsvorschriften** ermittelt werden. Diese unterscheiden sich von den IFRS-Rechnungslegungsvorschriften im Wesentlichen dadurch, dass unter der

IFRS-Rechnungslegung das Zeitwertprinzip stärker zum Tragen kommt als das Anschaffungskostenprinzip der handelsrechtlichen Rechnungslegung.

Im Rahmen der Konzernrechnungslegung nach IFRS werden die Immobilien einer periodischen Neubewertung unterzogen. Nach den handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften wird das Anlagevermögen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen bilanziert. Zusätzlich unterscheiden sich insbesondere die jeweiligen Aktivierungsregeln.

Aufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Personal- und Verwaltungsaufwendungen zur Wahrnehmung der Managementholdingfunktion sowie aus ausgleichenden Verlusten im Rahmen von Ergebnisabführungsverträgen.

Das **Finanzergebnis** ist geprägt durch die Konzernfinanzierung, die Wertberichtigungen auf Finanzanlagen und das Ergebnis aus Ergebnisabführungsverträgen.

Der **Geschäftsverlauf 2023** und damit das Jahresergebnis sind wiederum ganz wesentlich durch Sondereffekte beeinflusst, die aus außergewöhnlichen Wertberichtigungen und Wertaufholungen auf Finanzanlagen, aus Aufwendungen im Rahmen der Integration und gegenläufig aus Buchgewinnen resultieren, sodass das Jahr 2023 mit einem **Jahresfehlbetrag in Höhe von 2,0 Mrd. €** abschließt.

Auf die Anteile der Deutsche Wohnen SE konnte eine Wertaufholung in Höhe von 375,8 Mio. € verbucht werden, nach einer hohen Abwertung von 8,9 Mrd. € im Vorjahr. Auf Anteile weiterer Finanzanlagen mussten 484,1 Mio. € abgeschrieben werden.

Ferner schlugen Verluste aus Verlustübernahmen mit 1,8 Mrd. € zu Buche. Die Verluste in den Tochtergesellschaften entstanden im Wesentlichen aus Wertberichtigungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen.

Der Geschäftsverlauf war auch geprägt durch die Übernahme der Aktivitäten der Vonovia Finance B.V. im Vorgriff auf die vorgesehene Verschmelzung, wodurch sich Fremdfinanzierungsvolumina aus der Vonovia Finance B.V. auf die Vonovia SE mit den entsprechenden Auswirkungen auf das Finanzergebnis verlagert haben.

Das Geschäftsjahr 2023 war ebenfalls geprägt durch den **Vollzug der Integration** der Prozesse und Systeme von Deutsche Wohnen auf die Plattform von Vonovia.

Zur Darstellung des Bilanzgewinns in Höhe von 750,0 Mio. € hat der Vorstand 2.754,1 Mio. € aus der Kapitalrücklage

entnommen, die zum 31. Dezember 2023 einen Wert von 2.898,0 Mio. € aufweist.

Das Vorjahr war ebenfalls geprägt durch Aufwendungen für Wertberichtigungen auf Anteile sowie Integrationskosten.

Die **Umsatzerlöse** stiegen von 178,3 Mio. € im Jahr 2022 um 55,9 Mio. € auf 234,2 Mio. € aufgrund der höheren Entgelteverrechnung aus Geschäftsbesorgungsverträgen durch die Einbeziehung der Deutsche Wohnen Gruppe auf die System- und Prozessplattform von Vonovia.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** stiegen im Jahr 2023 um 406,0 Mio. € im Wesentlichen durch die Wertaufholungseffekte auf die Anteile von Deutsche Wohnen sowie die Buchgewinne aus der vorzeitigen Rückzahlung von Anleihen im Rahmen eines öffentlichen Rückkaufangebots.

Die bezogenen Leistungen als wesentlicher Bestandteil im **Materialaufwand** erhöhten sich um 45,2 Mio. € im Wesentlichen analog aufgrund höherer Entgelteverrechnung wegen gestiegener intern eingekaufter Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Einbeziehung der Deutsche Wohnen Gruppe.

Der **Personalaufwand** des Jahres 2023 sank per Saldo um 6,3 Mio. € aufgrund geringerer Zuführungen zu Altersversorgungsleistungen und gegenläufig höherer Vergütungen für das langfristige Anreizprogramm.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind um 14,6 Mio. € zurückgegangen, was zum ganz überwiegenden Teil auf geringere Finanzierungskosten und geringere Wertberichtigungen auf Forderungen zurückzuführen ist. Gegenläufig waren höhere Beratungsaufwendungen im Zusammenhang mit der Integration der Deutsche Wohnen Prozesse und Systeme zu verzeichnen.

Die **Nettofinanzaufwendungen** sanken von 9.375,7 Mio. € auf 776,7 Mio. €. Wesentlicher Treiber im Vorjahr war die Wertberichtigung auf die Anteile an Deutsche Wohnen. Die Nettozinsaufwendungen stiegen um 25,1 Mio. € infolge der Verlagerung von Finanzierungsvolumina aus der Vonovia Finance B.V. in die Vonovia SE. Der Zinssaldo mit verbundenen Unternehmen betrug 92,9 Mio. € im Vergleich zu 120,9 Mio. € im Vorjahr. Die Nettozinsaufwendungen gegenüber Dritten stiegen um 53,1 Mio. € auf 169,1 Mio. €.

Das **Beteiligungsergebnis** fällt für das Geschäftsjahr 2023 mit 1.538,9 Mio. € negativ und damit um 758,9 Mio. € niedriger aus als im Vorjahr. Wesentlichen Einfluss darauf

hatte das Ergebnis aus Gewinnabführungen und Verlustübernahmen mit -1.569,9 Mio. €, welches ebenfalls vor allem durch Wertberichtigungen auf Beteiligungsbuchwerte und Buchverluste geprägt ist.

Der **Steueraufwand** des Jahres 2023 betrug 59,7 Mio. € im Vergleich zu einem Steuerertrag für 2022 in Höhe von 9,1 Mio. €. Der Steueraufwand des Jahres enthält latenten Steueraufwand in Höhe von 25,3 Mio. € sowie Steueraufwand für frühere Jahre mit 15,2 Mio. €.

Die Vonovia SE schließt das Geschäftsjahr 2023 mit einem **Jahresfehlbetrag** in Höhe von **2.027.621.705,47 €** (2022: 10.239.681.551,72 €) ab. Nach Verrechnung dieses Jahresfehlbetrags mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 23.527.502,55 € entnimmt der Vorstand weitere 2.754.094.202,92 € aus der Kapitalrücklage, sodass sich für das Geschäftsjahr 2023 ein **Bilanzgewinn** von **750.000.000,00 €** ergibt.

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.

Ergebnisdarstellung

in Mio. €	2022	2023
Umsatzerlöse	178,3	234,2
Sonstige betriebliche Erträge	90,1	496,2
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-82,2	-127,4
Personalaufwand	-44,5	-38,3
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-20,5	-17,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-214,1	-199,5
Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern	-92,9	347,7
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	110,8	213,2
Beteiligungserträge	29,9	30,9
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-9.112,6	-484,1
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	45,4	140,3
Zinsen und ähnliche Erträge	43,7	194,3
Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	-920,8	-1.783,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-352,3	-627,2
Finanzergebnis	-10.155,9	-2.315,6
Steuern	9,1	-59,7
Jahresfehlbetrag	-10.239,7	-2.027,6

Vermögens- und Finanzlage der Vonovia SE

Die **Vermögenslage** der Gesellschaft ist geprägt durch den **Konzernfinanzierungssaldo** in Höhe von 9,6 Mrd. € zugunsten der Konzerngesellschaften, durch die **Fremdfinanzierung** in Höhe von 18,1 Mrd. € sowie die **Anteile an verbundenen Unternehmen** mit 31,9 Mrd. €. Das **Eigenkapital** beträgt 4,5 Mrd. €.

Das **langfristige Vermögen** der Gesellschaft in Höhe von 35.308,5 Mio. € (31. Dezember 2022: 33.994,7 Mio. €) ist wesentlich durch das Finanzanlagevermögen in Höhe von 35.278,2 Mio. € (31. Dezember 2022: 33.969,0 Mio. €) geprägt.

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen stiegen im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit leicht an.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen stiegen im Kontext der Joint-Venture-Vereinbarungen um 1.824 Mio. €.; gegenläufig verringerten sich die Ausleihungen an Konzernunternehmen um 494,5 Mio. €.

Die **Nettoschulden** aus Anleihen, Bankdarlehen sowie Liquidität erhöhten sich aufgrund der Volumenverschiebung aus der Vonovia Finance B.V. um 4.127,0 Mio. €. Der **Konzernfinanzierungssaldo** aus Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sowie den Ausleihungen der Gesellschaft aus der Konzernfinanzierungstätigkeit hat sich im Jahr 2023 insgesamt um 2.520,1 Mio. € zugunsten der Konzerngesellschaften entwickelt.

Die **Deutsche Wohnen SE** hat am 4. Januar 2022 ein Darlehen zu Drittvergleichsgrundsätzen an die Vonovia SE in Höhe von 1.450 Mio. € ausgereicht. Dieses valutierte zum 31. Dezember 2023 mit **320 Mio. €**.

Die **Rückstellungen** betragen zum Jahresende 223,3 Mio. € (31. Dezember 2022: 192,5 Mio. €), davon entfielen auf Pensionsrückstellungen 101,4 Mio. € (31. Dezember 2022: 98,3 Mio. €) und auf Steuerrückstellungen 54,2 Mio. € (31. Dezember 2022: 38,5 Mio. €). Die übrigen Rückstellungen stiegen um 11,9 Mio. € im Wesentlichen aufgrund des Altersteilzeitprogramms sowie ausstehender Rechnungen.

Das **Eigenkapital** verringerte sich zum Geschäftsjahresende signifikant um 2.400,6 Mio. € aufgrund des Jahresfehlbetrags und der gezahlten Bardividende.

Vermögenslage

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023	in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023
Aktiva			Passiva		
Finanzanlagevermögen	33.969,0	35.278,2	Eigenkapital	6.863,2	4.462,6
Übriges Anlagevermögen	25,7	30,3	Rückstellungen	192,5	223,3
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.685,3	1.226,9	Anleihen	13.351,4	12.977,6
Übrige Forderungen und Vermögensgegenstände	83,4	79,3	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.186,4	5.010,5
Wertpapiere	200,0	-	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.599,3	14.166,5
Liquide Mittel	532,8	696,5	Übrige Verbindlichkeiten	303,4	470,7
Bilanzsumme	36.496,2	37.311,2	Bilanzsumme	36.496,2	37.311,2

Der operative **Cashflow** ist geprägt durch die Erlöse und Aufwendungen im Rahmen der Erbringung der Managementholdingfunktionen. Nennenswerte investive Cashflows liegen für die Vonovia SE nur bei Akquisitionen vor. Finanzierungs-Cashflows resultieren regelmäßig aus den Veränderungen der Konzernfinanzierung und aus der Aufnahme bzw. Rückführung von Fremdfinanzierungen im Rahmen der Konzernfinanzierungsfunktion.

Mitarbeiter der Vonovia SE

Im Geschäftsjahr 2023 waren durchschnittlich **159 Mitarbeiter** (2022: 160) in der Gesellschaft beschäftigt, davon waren 125 Vollzeit- und 34 Teilzeitkräfte.

Chancen und Risiken der Vonovia SE

Die voraussichtliche Entwicklung der Vonovia SE im Geschäftsjahr 2023 hängt wesentlich von der Entwicklung des **Gesamtkonzerns** und dessen Chancen- und Risikolage ab. Diese Darstellung ist Gegenstand des Chancen- und Risikoberichts des Konzerns und folglich gelten die dort getätigten Aussagen zur Chancen- und Risikolage des Konzerns auch für den handelsrechtlichen Jahresabschluss der Vonovia SE, wo sich die Risiken in der Bewertung des Finanzanlagevermögens sowie in der Höhe der von Tochterunternehmen vereinnahmten bzw. ausgeglichenen Ergebnisse auswirken können.

Prognose der Vonovia SE

Da die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft allein durch die Fähigkeit der Konzerngesellschaften bestimmt wird, nachhaltig positive Ergebnisbeiträge und Cashflows zu erwirtschaften, wird an dieser Stelle auf den **Prognosebericht des Konzerns** verwiesen. Wichtigster finanzieller Leistungsindikator für den Jahresabschluss der Vonovia SE ist das Jahresergebnis.

Das **Ergebnis 2023** der Gesellschaft ist wesentlich geprägt durch Sondereffekte aufgrund von Wertberichtigungen und Wertaufholungen auf Beteiligungen und Anteile an verbun-

denen Unternehmen, Aufwendungen im Kontext der Joint-Venture-Vereinbarungen sowie durch Buchgewinne im Zusammenhang mit dem öffentlichen Anleiherückkaufangebot. Weiterhin wirkten sich die Aufwendungen aus den Integrationsmaßnahmen belastend auf das Jahresergebnis der Vonovia SE aus.

Ohne Berücksichtigung dieser Sondereffekte liegt der Jahresfehlbetrag 2023 entsprechend der Prognose im mittleren zweistelligen Millionenbereich.

Das Ergebnis für das **Geschäftsjahr 2024** wird wieder durch Beteiligungserträge, durch Ergebnisabführungsverträge vereinnahmte bzw. ausgeglichene Ergebnisse der Tochtergesellschaften, durch Erträge aus Serviceleistungen sowie Aufwendungen aus Personal- und Verwaltungskosten und durch das Finanzergebnis geprägt sein.

Insgesamt gehen wir davon aus, dass die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2024 einen Fehlbetrag in einer Größenordnung im mittleren zweistelligen Millionenbereich, ohne Sondereffekte, aufweisen wird.

Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft stellt sich insbesondere vor dem Hintergrund der soliden Finanzierung, des damit verbundenen ausgewogenen Fälligkeitsprofils und der durch die ratinggestützten Anleihefinanzierungen gewonnenen Finanzierungsflexibilität mit Blick auf organisches wie auch externes Wachstum als positiv dar. Fortlaufende Verbesserungen an den Bewirtschaftungsprozessen, der Ausbau des Value-add-Geschäfts, die Recurring Sales sowie ein wertschaffendes Developmentgeschäft fördern eine kontinuierlich verbesserte Profitabilität und Wertsteigerung des Unternehmens. Die Entwicklung im Inland wird ergänzt durch eine ebenso positive Entwicklung in Schweden und Österreich.

Weitere gesetzliche Angaben

Corporate Governance

In der Erklärung zur Unternehmensführung berichten wir gemäß Grundsatz 23 des Deutschen Corporate Governance Kodex bzw. gemäß § 289f HGB über die Prinzipien der Unternehmensführung und zur Corporate Governance. Die Erklärung beinhaltet die Entsprechenserklärung, die Angabe zu Unternehmensführungspraktiken, die Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie wesentliche Corporate-Governance-Strukturen. Die gemäß § 317 Abs. 2 Satz 6 HGB nicht in die Prüfung durch den Abschlussprüfer einbezogene Erklärung zur Unternehmensführung ist auf der [Investor-Relations-Webseite](#) veröffentlicht und nicht Bestandteil des Lageberichts.

Wir verstehen unter Corporate Governance die verantwortungsbewusste Leitung und Überwachung eines Unternehmens.

Vorstand und Aufsichtsrat wollen mit einer ausgewogenen Corporate Governance die Wettbewerbsfähigkeit der Vonovia SE sichern, das Vertrauen des Kapitalmarkts und der Öffentlichkeit in das Unternehmen stärken und den Unternehmenswert nachhaltig steigern.

Als große Immobiliengesellschaft sind wir uns der besonderen Bedeutung unseres unternehmerischen Verhaltens für die Gesellschaft bewusst.

Der Vorstand hat sich mit der Angemessenheit des eingerichteten Internen Kontrollsystems befasst und dessen Wirksamkeit gewürdigt. Dabei hat sich der Vorstand davon überzeugt, auch auf Basis von Erörterungen mit der Internen Revision, dass die eingerichteten technischen und organisatorischen Vorkehrungen im Sinne von Kontrollen sicherstellen können, das Unternehmen vor materiellem Schaden durch Vermögensverlust, dolose Handlungen oder Fehlsteuerungen in allen wesentlichen Belangen zu bewahren. Als Maßstab dafür galten u. a. auch die Maßgaben des Deutschen Corporate Governance Codex der jüngsten Veröffentlichungen aus dem Jahre 2022. Im Ergebnis hat der Vorstand keine Erkenntnisse darüber, dass das Interne Kontrollsystem nicht in allen wesentlichen Belangen angemessen und wirksam wäre.

Auf der Grundlage von Feststellungen, die bei Prüfungen der Internen Revision oder externen Prüfungen getroffen werden, nehmen wir kontinuierliche Verbesserungen an unserem Internen Kontrollsystem vor. Ein weiterer Bestandteil unseres Internen Kontrollsystems ist ein regelmäßiges Monitoring, aufgrund dessen identifizierte Schwächen behoben werden. Ebenso werden aufgrund des Ermittlungsverfahrens gegen größtenteils ehemalige Mitarbeiter, von dem Vonovia am 7. März 2023 in Kenntnis gesetzt wurde, etwaige identifizierte Schwächen im Internen Kontrollsystem zeitnah behoben. Erste interne Untersuchungen haben jedoch ergeben, dass den im Rahmen des Ermittlungsverfahrens erhobenen Vorwürfen primär kollusives Zusammenwirken der Beschuldigten zugrunde liegt, wodurch bestehende, sonst wirksame Kontrollmechanismen umgangen werden können.*

* Die Inhalte dieses und des vorherigen Absatzes – insbesondere die Aussage zur Angemessenheit und Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems – sind nicht Bestandteil der gesetzlichen Jahres- und Konzernabschlussprüfung und sind entsprechend ungeprüft.

Gezeichnetes Kapital und Aktien

Das Grundkapital der Vonovia SE betrug per 31. Dezember 2023 814,6 Mio. € (Vorjahr: 795,8 Mio. €), eingeteilt in 814.644.998 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 1,00 € je Aktie. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil der Aktionäre am Gewinn des Unternehmens. Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus Artikel 9 Abs. 1 lit. c) (ii) SE-VO in Verbindung mit §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG. Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

Beteiligungen am Kapital, die 10,0 % der Stimmrechte überschreiten

Nach § 33 Abs. 1 WpHG haben Aktionäre, die u. a. die Schwelle von 10,0 % der Stimmrechte einer börsennotierten Gesellschaft erreichen, überschreiten oder unterschreiten, dies der Gesellschaft und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht unverzüglich mitzuteilen. Diese Mitteilungen werden von der Vonovia SE gemäß § 40 WpHG veröffentlicht. Direkte oder indirekte Beteiligungen am Grundkapital der Vonovia SE, die die Schwelle von 10,0 % der Stimmrechte überschreiten, wurden von der Norges Bank mit Sitz in Oslo gemeldet. Zum 31. Dezember 2023 bestand eine direkte Beteiligung der Norges Bank in Höhe von 14,6 %.

Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 29. April 2022 wurde beschlossen, das genehmigte Kapital 2021 aufzuheben und ein neues genehmigtes Kapital 2022 in Höhe von 233.000.000,00 € zu schaffen, wonach gemäß Artikel 5 der Satzung der Vorstand bis 2027 ermächtigt ist, das Eigenkapital einmalig oder mehrmalig durch Ausgabe von bis zu 233.000.000 neuen Aktien zu erhöhen („genehmigtes Kapital 2022“). Von dieser Ermächtigung hat am 9. Juni 2023 der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats zur Begebung von 18.795.001 Aktien gegen Einlage von Dividendenansprüchen (Aktienwahldividende) Gebrauch gemacht und das Grundkapital um 18,7 Mio. € auf 814,6 Mio. erhöht mit einem verbleibenden genehmigten Kapital 2022 von 214,2 Mio. €. Zur Bedienung der aufgrund der von der Hauptversammlung vom 16. April 2021 gefassten Ermächtigung zur Begebung von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen wurde ein bedingtes Kapital „Bedingtes Kapital 2021“ geschaffen. Danach ist das Grundkapital durch Beschluss dieser Hauptversammlung um bis zu 282.943.649,00 € durch Ausgabe von 282.943.649 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber, sprich Gläubiger, von den im Kapitalerhöhungsbeschluss zum bedingten Kapital 2021 dargestellten Schuldtiteln, die Wandlung in Aktien verlangen dürfen und bedient werden anstelle von Zahlung.

Die Befugnisse zum Erwerb eigener Aktien ergeben sich aus Artikel 9 Abs. 1 lit. c) (ii) SE-VO in Verbindung mit §§ 71 ff. AktG sowie zum Bilanzstichtag aus der Ermächtigung durch die Hauptversammlung vom 29. April 2022. Der Vorstand ist mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 28. April 2027 ermächtigt, unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (Artikel 9 Abs. 1 lit. c) (ii) SE-VO in Verbindung mit § 53a AktG) eigene Aktien der Gesellschaft bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft entsprechend den erteilten Maßgaben zu erwerben und zu verwenden. Die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, die diese bereits erworben hat und noch besitzt oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt 10 % des jeweiligen Grundkapitals der Gesellschaft übersteigen.

Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands sowie Satzungsänderungen

Mitglieder des Vorstands werden gemäß Art. 9 Abs. 1, Art. 39 Abs. 2 SE-VO und §§ 84 und 85 AktG vom Aufsichtsrat bestellt und abberufen. Der Aufsichtsrat bestellt Vorstandsmitglieder gemäß der Satzung der Vonovia SE für einen Zeitraum von höchstens sechs Jahren. Eine erneute Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens sechs Jahre, ist zulässig. Die Satzung der Vonovia SE ergänzt hierzu in § 8 Abs. 1, dass der Vorstand aus mindestens zwei Mitgliedern besteht. Er kann ein Mitglied des Vorstands zum Vorstandsvorsitzenden sowie einen stellvertretenden Vorsitzenden ernennen. Gemäß Art. 59 SE-VO beschließt grundsätzlich die Hauptversammlung über Änderungen der Satzung. Gemäß § 17 Abs. 4 der Satzung bedürfen Satzungsänderungen, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften eine andere Mehrheit vorschreiben, einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen beziehungsweise, sofern mindestens die Hälfte des Grundkapitals vertreten ist, der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

Change-of-Control-Klauseln und Entschädigungsvereinbarungen im Fall eines Übernahmeangebots

Die wesentlichen Vereinbarungen der Vonovia SE, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels (Change of Control) stehen, betreffen vornehmlich Finanzierungsvereinbarungen. Für den Fall eines Kontrollwechsels sehen diese wie üblich für den Kreditgeber das Recht zur Kündigung und vorzeitigen Fälligestellung der Rückzahlung vor. Ein Kontrollwechsel hätte unter Umständen Auswirkungen auf die von der Vonovia SE ausgegebenen Unternehmensanleihen, Schuldscheindarlehen sowie Hypothekendarlehen und auf die bestehenden Kreditlinien sowie Kreditverträge, die von der Vonovia SE oder Konzerngesellschaften mit Banken abgeschlossen wurden. Die jeweiligen Bedingungen enthalten marktübliche Vereinbarungen, die den Gläubigern das Recht zur vorzeitigen Kündigung beziehungsweise Wandlung bei Eintritt eines Kontrollwechsels im Sinne dieser Bedingungen einräumen. Die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder enthalten ebenfalls Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels. Für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit aus Anlass eines Kontrollwechsels sind den Vorstandsmitgliedern Leistungen zugesagt worden.

Chancen und Risiken

Struktur und Instrumente des Risikomanagements

Das Marktumfeld und die gesetzlichen bzw. regulatorischen Rahmenbedingungen von Vonovia verändern sich stetig. Vonovia stellt sich darauf ein, indem sie ihre Strategie und in Verbindung damit ihre Geschäftstätigkeit kontinuierlich weiterentwickelt. Auch auf ESG-Einflüsse der verschiedensten Anspruchsgruppen stellt sich Vonovia mit einer Justierung der entsprechenden ESG-Ziele ein. Mit diesen Veränderungen ergeben sich regelmäßig weitere Chancen und Risiken bzw. kann sich die Ausprägung bereits erkannter Chancen und Risiken ändern.

Vonovia hat daher zum Erkennen, Bewerten und Steuern aller für das Unternehmen (und für Umwelt und Gesellschaft) relevanten Risiken ein umfassendes Risikomanagement implementiert. Damit werden Gefährdungspotenziale

verringert, der Fortbestand des Unternehmens gesichert, die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens unterstützt sowie verantwortungsvolles und unternehmerisches Handeln gefördert.

Risiken sind mögliche Ereignisse oder Entwicklungen, die eine negative Auswirkung auf die erwartete wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens haben können und damit zu einer negativen Abweichung zur Kurzfristplanung (Budget und Forecasts) sowie zur Mittelfristplanung (Fünfjahresplan) führen. Auch Abweichungen von den ESG-Zielsetzungen des Unternehmens bergen Risiken für die wirtschaftliche Entwicklung.

Chancen sind mögliche Ereignisse oder Entwicklungen, die eine positive Auswirkung auf die erwartete wirtschaftliche Entwicklung haben können und damit zu einer positiven Abweichung zur Kurzfristplanung (Budget und Forecasts)

Fünf Säulen des Risikomanagements bei Vonovia

Vorstand (Strategie, Vorgaben/Ziele, Kontrollumfeld, Monitoring)				
1 Performance-Management	2 Compliance-Management	3 Risikomanagementsystem	4 Internes Kontrollsystem	5 Interne Revision
<p>Controlling</p> <ul style="list-style-type: none"> > Budget > Forecast > Ergebnisse <hr/> <p>Operative Bereiche</p> <ul style="list-style-type: none"> > Performance-Management > Technische Integrität 	<p>Compliance Officer</p> <ul style="list-style-type: none"> > Richtlinien, Vorschriften > Verträge > Kapitalmarkt-Compliance > Datenschutz <hr/> <p>Operative Bereiche</p> <ul style="list-style-type: none"> > Regelkonformes Verhalten sicherstellen 	<p>Controlling</p> <ul style="list-style-type: none"> > Risikomanagementprozess > Risikoberichterstattung <hr/> <p>Operative Bereiche</p> <ul style="list-style-type: none"> > Risikoidentifikation und -bewertung > Risikosteuerung 	<p>IT</p> <ul style="list-style-type: none"> > Prozessdokumentation <p>Rechnungswesen</p> <ul style="list-style-type: none"> > Rechnungslegungsbezogenes IKS <hr/> <p>Operative Bereiche</p> <ul style="list-style-type: none"> > Dokumentation der Kernprozesse > Kontrollaktivitäten > Control Self Assessment 	<p>Interne Revision</p> <ul style="list-style-type: none"> > Prozessorientierte Prüfungen > Risikoorientierte Prüfung <hr/> <p>Operative Bereiche</p> <ul style="list-style-type: none"> > Prozessverbesserungen

sowie zur Mittelfristplanung (Fünfjahresplan) führen. Aus Abweichungen von den ESG-Zielsetzungen des Unternehmens können sich auch Chancen ergeben. Für die interne Steuerung erfolgt keine Quantifizierung der Chancen.

Das Risikomanagement von Vonovia basiert auf einem integrierten Risikomanagementansatz mit fünf Säulen.

(1) Performance-Management

Eine detaillierte Unternehmensplanung sowie die entsprechende Berichterstattung über Abweichungen in den operativen und finanziellen Kennzahlen aus dem Controlling bilden die Basis für das im Unternehmen eingesetzte Frühwarnsystem. Es analysiert die Geschäftsentwicklung im Abgleich mit den im Aufsichtsrat gebilligten Plänen und im Vergleich zum Vorjahr. Weiterhin werden regelmäßig Prognosen erstellt, die die Auswirkung möglicher Risiken und Chancen auf die Geschäftsentwicklung in angemessener Weise berücksichtigen.

Die Berichterstattung umfasst detaillierte monatliche Controlling-Reports für Vorstand und Aufsichtsrat. Das operative Geschäft wird durch regelmäßige, in Teilen wöchentlich oder täglich erstellte Kennzahlenreports abgebildet. Auf Basis dieser Reports bzw. der darin enthaltenen Soll-/Ist-Abweichungen werden Gegenmaßnahmen eingeleitet und umgesetzt und in den anschließenden Berichtsperioden auf ihre Wirksamkeit hin überprüft.

(2) Compliance-Management

Compliance beschreibt das regelkonforme Handeln von Unternehmen, ihrer Organe und Mitarbeiter. Die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und Befolgung interner Richtlinien ist für den Vorstand die Grundlage seiner Unternehmensführung und -kultur. Es sollen die Integrität von Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern gewährleistet und mögliche negative Folgen für das Unternehmen (und für Umwelt und Gesellschaft) vermieden werden.

Die Unternehmensführung und -kontrolle von Vonovia leitet sich aus den maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen, aus der Satzung und aus den Geschäftsordnungen von Aufsichtsrat und Vorstand ab. Sie bilden die Grundlage für unternehmensinterne Regeln und Richtlinien, deren Einhaltung von einem zentralen Compliance-Management-System überwacht und einem Richtlinienmanagement verwaltet wird, das in der Rechtsabteilung angesiedelt ist.

In den Richtlinien sind klare Organisations- und Überwachungsstrukturen mit festgelegten Verantwortlichkeiten und entsprechend eingerichteten Kontrollen beschrieben. Das rechtskonforme Verhalten aller Mitarbeiter innerhalb der Geschäftsprozesse wird durch geeignete Kontrollmaßnahmen und die Aufsicht der Führungskräfte sichergestellt.

Darüber hinaus sind ein Compliance-Management-System nach IDW Standard PS 980 etabliert und ein zentraler Compliance-Beauftragter, der Chief Compliance Officer, ernannt, um insbesondere Compliance-Risiken zu identifizieren, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Aufdeckung dieser Risiken zu ergreifen und auf festgestellte Compliance-Risiken angemessen zu reagieren (Compliance-Programm). Er übernimmt gleichzeitig auch die Funktion des Menschenrechtsbeauftragten des Unternehmens.

Wesentliche inhaltliche Kernpunkte des Compliance-Management-Systems sind der Verhaltenskodex (Code of Conduct) von Vonovia, der sich an ethischen Werten und gesetzlichen Vorgaben orientiert und die Eigenverantwortlichkeit der Mitarbeiter stärkt, die Compliance-Richtlinie von Vonovia sowie ein Geschäftspartnerkodex, der Anforderungen an Vertragspartner des Unternehmens stellt. Ein externer Ombudsmann steht allen Mitarbeitern sowie Geschäftspartnern als Vertrauensperson bei Compliance-Fragen zur Verfügung. Ergänzt wird dieses System um eine anonyme Whistleblower-Hotline in sechs Sprachen. Sie steht nicht nur den Beschäftigten, sondern auch externen Personengruppen zur Verfügung wie Kunden und Geschäftspartnern.

(3) Risikomanagementsystem

Die Strategie von Vonovia ist nachhaltig und langfristig ausgerichtet. In Verbindung damit verfolgt Vonovia in ihrer Geschäftstätigkeit eine konservative Risikostrategie. Dies bedeutet nicht die Minimierung von Risiken, sondern das Fördern von unternehmerischem und verantwortungsvollem Handeln einhergehend mit der notwendigen Transparenz möglicher Risiken.

Das Risikomanagementsystem unterstützt das tägliche Handeln aller Mitarbeiter im Rahmen des Leitbilds von Vonovia. Es stellt die frühzeitige Erkennung, Bewertung, Steuerung und Überwachung aller Risiken sicher, die über die im Performance-Management verarbeiteten kurzfristigen finanziellen Risiken hinaus im Konzern existieren und nicht nur die Ertrags- und Vermögenslage, sondern auch immaterielle Werte gefährden können.

Das Risikomanagementsystem berücksichtigt explizit Nachhaltigkeitsrisiken. Diese werden sowohl in ihrer Wirkung auf Vonovia (Outside-In-Perspektive) als auch – im Sinne einer ESG Due Diligence – in Bezug auf die Wirkung auf Umwelt und Gesellschaft (Inside-Out-Perspektive) begutachtet. Somit werden potenzielle Gefahren, die den Unternehmenswert bzw. die Unternehmensentwicklung bzw. Umwelt und Gesellschaft beeinträchtigen können, frühzeitig erkannt. Das Risikomanagement berücksichtigt umfeld- und unternehmensspezifische Frühwarnindikatoren und bezieht die regionalen Kenntnisse und Wahrnehmungen unserer Mitarbeiter ein.

Organisatorisch ist das Risikomanagement unmittelbar beim Vorstand angesiedelt. Er trägt die Gesamtverantwortung und entscheidet über die Aufbau- und Ablauforganisation des Risikomanagements und die Ausstattung mit Ressourcen. Das Risikomanagementsystem wird operativ vom Leiter Controlling geführt, der verantwortlich für das Risiko-Controlling ist. Er ist dem Chief Financial Officer (CFO) zugeordnet. Das Risiko-Controlling stößt den Software-gestützten periodischen Risikomanagementprozess an und konsolidiert und validiert die gemeldeten Risiken. Zudem validiert es die risikosteuernden Maßnahmen und überwacht deren Umsetzung. Das Risiko-Controlling definiert gemeinsam mit den jeweiligen Risikoverantwortlichen Frühwarnindikatoren zur Überwachung der tatsächlichen Entwicklung bei bestimmten Risiken.

Risikoverantwortlich sind die Führungskräfte der ersten Ebene unterhalb des Vorstands. Sie übernehmen die Identifizierung, Bewertung, Steuerung, Überwachung, Dokumentation und Kommunikation aller Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Zudem erfolgt die Risikoerfassung und -meldung aller Risiken im Risikotool des Unternehmens in den vorgegebenen Berichtszyklen.

Auf der Basis einer halbjährlich angestoßenen Risikoinventur – jeweils im 1. und 3. Quartal eines Geschäftsjahres – erstellt das Risiko-Controlling einen Risikoreport für den Vorstand und den Aufsichtsrat. Zudem simuliert es wesentliche Risikoentwicklungen und deren Auswirkungen auf die Unternehmensplanung und -ziele. Der Vorstand verabschiedet die dokumentierten Ergebnisse des Risikomanagements, berücksichtigt diese bei der Unternehmenssteuerung und berichtet diese an den Aufsichtsrat. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats überwacht die Wirksamkeit des Risikomanagements.

Sollten bedeutsame Risiken, also Risiken mit spürbarer Auswirkung auf die Geschäftsentwicklung (Risiken mit einem möglichen Verlust im Group FFO von mehr als 40 Mio. € bzw. einen möglichen bilanziellen Verlust von mehr als 600 Mio. €) unvermittelt auftreten, werden diese ad hoc direkt an den Vorstand und Aufsichtsrat berichtet.

Im Rahmen des Jahresabschlussprozesses werden die im 3. Quartal erhobenen Risiken vom Risikocontrolling auf ihre Aktualität überprüft und – soweit erforderlich – fortgeschrieben und um neu identifizierte Risiken ergänzt. Neue Risiken können sich im Rahmen der Budget- und Fünfjahresplanung ergeben. Diese werden im Planungsprozess bilateral zwischen dem Risikocontrolling und den jeweiligen Risikoverantwortlichen abgestimmt und bewertet.

In das Risikomanagementsystem von Vonovia ist ein Simulationsmodell zur Risikotragfähigkeit integriert. Im Rahmen dieser Analyse bewertet das Risikomanagement jährlich

bzw. anlassbezogen die Abhängigkeiten zwischen den bedeutsamen Risiken und legt die Parameter zur Risikoaggregation fest. Zur Bestimmung der Gesamtrisikoposition des Unternehmens wird ein Monte-Carlo-Simulationsmodell auf Basis der für die Risiken relevanten statistischen Verteilungsfunktionen eingesetzt. Die sich ergebende Gesamtrisikoposition wird der Risikotragfähigkeit des Unternehmens im Hinblick auf Zahlungsunfähigkeit und Überschuldung gegenübergestellt. Extremszenarien von ausgewählten bedeutsamen Risiken werden zudem im Rahmen der Unternehmensplanung simuliert. Dabei werden stets die Auswirkungen auf die Steuerungskennzahlen sowie die finanzierungsbezogenen Kennzahlen betrachtet. Die Ergebnisse der Simulationen werden mit dem Vorstand diskutiert. Planung und Risikomanagement liegen dabei im Bereich Controlling in einer Hand.

Das Risikomanagementsystem unterliegt der regelmäßigen Aktualisierung und Weiterentwicklung sowie der Anpassung an Veränderungen im Unternehmen. Die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems wird regelmäßig analysiert.

Das Risikomanagement betrachtet alle Aktivitäten entlang des Risikomanagementprozesses, d. h. heißt die

- > Risikoidentifikation,
- > Risikobewertung,
- > Aggregation der Risiken,
- > Risikosteuerung und
- > Risikoüberwachung.

In Anlehnung an das COSO-Rahmenwerk ist zur **Risiko-identifikation** ein Risikouniversum mit den **vier Hauptrisikokategorien** Strategie, Regulierungsumfeld und gesetzliche Rahmenbedingungen, operatives Geschäft sowie Finanzierung (inklusive Rechnungslegung und Steuern) definiert. Ihnen ist jeweils ein strukturierter Risikokatalog zugeordnet.

Bei der **Risikobewertung** werden ertragswirksame und bilanzwirksame Risiken unterschieden. Ertragswirksame Risiken haben eine negative Auswirkung auf die nachhaltige Ertragskraft des Unternehmens und damit auf das Adjusted EBITDA der jeweiligen Segmente sowie den Group FFO (zukünftig Adjusted EBT). In der Regel sind diese Risiken auch liquiditätswirksam. Bilanzwirksame Risiken haben keine Auswirkung auf den Group FFO, aber sehr wohl auf die Vermögenspositionen sowie grundsätzlich auch auf das Periodenergebnis und den EPRA NTA. Diese können auch nichtliquiditätswirksam sein, z. B. aufgrund einer reinen Auswirkung auf Immobilienwerte.

Eine Risikobewertung ist, wenn möglich, immer quantitativ vorzunehmen. Grundsätzlich ist bei der Risikobewertung von einer Worst-Case Betrachtung auszugehen. Sofern dies aber nicht oder nur schwer möglich ist, ist eine qualitative Zuord-

nung anhand einer detaillierten Matrix vorzunehmen. Die Klassifizierung der erwarteten Schadenshöhe erfolgt in fünf Klassen:

Kategorie	Klasse	Beschreibung	Ertragswirksam*	Bilanzwirksam*
Sehr hoch	5	Existenziell für das Unternehmen	Möglicher Verlust von >750 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von >12.000 Mio. €
Hoch	4	Bedrohliche Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung, vorherige Geschäftslage mittelfristig nicht wiederherstellbar	Möglicher Verlust von 375-750 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von 6.000-12.000 Mio. €
Wesentlich	3	Beeinträchtigt vorübergehend die Geschäftsentwicklung	Möglicher Verlust von 150-375 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von 2.400-6.000 Mio. €
Spürbar	2	Geringe Auswirkung, möglicherweise spürbar in der Geschäftsentwicklung eines oder mehrerer Jahre	Möglicher Verlust von 40-150 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von 600-2.400 Mio. €
Gering	1	Unwesentliche Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung	Möglicher Verlust von 5-40 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von 80-600 Mio. €

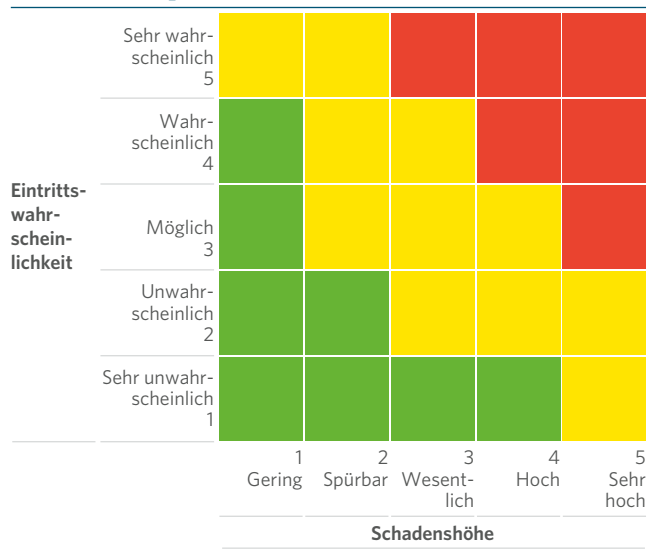
* Möglicher finanzieller Verlust über fünf Jahre, entsprechend des Planungshorizonts der Mittelfristplanung.

Die erwartete Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken ist in fünf Klassen aufgeteilt.

Kategorie	Klasse	Definition	Wahrscheinlichkeit
Sehr wahrscheinlich	5	Es ist davon auszugehen, dass das Risiko im Betrachtungszeitraum eintritt.	> 95 %
Wahrscheinlich	4	Es ist wahrscheinlich, dass das Risiko im Betrachtungszeitraum eintritt.	60-95 %
Möglich	3	Das Risiko kann im Betrachtungszeitraum eintreten.	40-59 %
Unwahrscheinlich	2	Es ist unwahrscheinlich, dass das Risiko im Betrachtungszeitraum eintritt.	5-39 %
Sehr unwahrscheinlich	1	Es ist sehr unwahrscheinlich, dass das Risiko im Betrachtungszeitraum eintritt.	<5 %

Für jedes Risiko werden die erwarteten Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten vor Maßnahmen (brutto) bzw. nach Maßnahmen (netto) innerhalb der festgelegten Bandbreiten klassifiziert, in einem Risikotool dokumentiert und dort in eine Heatmap überführt. Maßgeblich für das Risikoreporting ist die Nettobewertung und die Einordnung der Risiken in die Netto-Heatmap mit je fünf Klassen bei Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe.

Netto-Heatmap



Als Top-Risiken werden die in die roten bzw. gelben Felder eingeordneten Risiken angesehen. Diese werden an den Aufsichtsrat berichtet und im Rahmen der externen Berichterstattung veröffentlicht. Die den roten Feldern zugeordneten Risiken werden als für das Unternehmen bedrohliche bzw. existenzgefährdende Risiken eingeordnet. Die den gelben Feldern zugeordneten Risiken sind bedeutsam für das Unternehmen. Rote und gelbe Risiken werden einem intensiven Monitoring durch den Vorstand und Aufsichtsrat unterzogen. Die den grünen Feldern zugeordneten Risiken sind für die aktuelle Risikobetrachtung von untergeordneter Bedeutung.

Im Rahmen einer aktiven **Risikosteuerung** erfolgt eine Fokussierung auf die wesentlichen (roten und gelben) Risiken. Erforderliche konkrete Maßnahmen zur Risikosteuerung wurden vereinbart und in ein regelmäßiges Monitoring durch das Risiko-Controlling eingebracht.

Eine regelmäßige **Risikoüberwachung** durch das Risiko-Controlling stellt sicher, dass Maßnahmen zur Risikosteuerung planmäßig umgesetzt werden.

(4) Internes Kontrollsystem

Das Interne Kontrollsystem (IKS) umfasst die Grundsätze, Verfahren und Regelungen, die darauf ausgerichtet sind, die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit zu unterstützen, die Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der internen und externen Rechnungslegung zu gewährleisten sowie die Einhaltung der für das Unternehmen maßgeblichen rechtlichen Vorschriften zu sichern.

Alle wesentlichen Prozesse von Vonovia werden erhoben und mithilfe einer Prozessmanagement-Softwarelösung an zentraler Stelle dokumentiert. Diese Dokumentation verdeutlicht neben den relevanten Prozessschritten wesentliche Risiken und Kontrollen im Sinne eines prozessorientierten Internen Kontrollsystems. Sie ist die verbindliche Basis für anschließende Bewertungen, Prüfungen und die Berichterstattungen an die Organe der Vonovia SE über die Wirksamkeit des IKS im Sinne des § 107 Abs. 3 S. 2 AktG.

Die Gesamtverantwortung für die Ausgestaltung und Umsetzung des IKS liegt beim Vorstand von Vonovia. Der Vorstand delegiert diese Verantwortung an Prozess- und Kontrollverantwortliche. Die fachliche Weiterentwicklung des IKS wird von der Internen Revision unterstützt, ergänzend zur vollständigen Wahrnehmung ihrer originären Revisionsaufgaben. Die fachliche Betreuung der Dokumentations-Software wird von der Internen Revision wahrgenommen, die administrative Betreuung liegt in der IT.

Ziel des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems ist die Gewährleistung einer gesetzes- und ordnungsmäßigen Finanzberichterstattung im Sinne der einschlägigen Vorschriften. Dabei ist das rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementsystem in das konzernweite übergreifende Risikomanagementsystem eingebettet.

Die Verantwortung für die Abschlusserstellung ist organisatorisch im Bereich des Chief Financial Officers (CFO) und hier im Bereich Rechnungswesen angesiedelt. Der Bereich Rechnungswesen nimmt die Richtlinienkompetenz für die Anwendung der einschlägigen Rechnungs-

legungsvorschriften wie auch für die inhaltlichen und zeitlichen Schritte im Abschlusserstellungsprozess wahr.

Organisatorisch und systemtechnisch erfolgen die Abschlussarbeiten für alle in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sowie die Konzernabschlusserstellungsarbeiten in den dafür zentral geschaffenen Shared-Service-Centern, was eine konsistente und stetige Anwendung der Rechnungslegungsvorschriften in einem einheitlichen Abschlusserstellungsprozess sicherstellt. Darüber hinaus wird durch die Shared-Service-Center-Funktionen sichergestellt, dass Änderungen in den Anforderungen inhaltlich und organisatorisch in den Abschlusserstellungsprozess transformiert werden.

Die Rechenwerke der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sind – bis auf einzelne Service-Gesellschaften, die operativen Pflegegesellschaften, die Gesellschaften in Schweden und die Beteiligung in den Niederlanden – in einer IT-technischen SAP-Umgebung angesiedelt. Sie unterliegen im Wesentlichen einheitlichen Kontenplänen, Kontierungsvorgaben, Prozessen und Prozesskontrollen. Dabei wird dem Gebot der Funktionstrennung und dem Vier-Augen-Prinzip in angemessener Weise durch präventive wie auch nachgelagerte Kontrollen Rechnung getragen.

Die entsprechenden Servicegesellschaften der Deutsche Wohnen Gruppe sowie jene in Schweden und die Beteiligung in den Niederlanden sowie die operativen Pflegegesellschaften melden ihre Daten im Rahmen eines IT-gestützten strukturierten Datenerfassungsprozesses.

Die relevanten Abschlussdaten der einzelnen Gesellschaften werden über eine integrierte und automatisierte sowie mit umfangreichen Validierungsregeln ausgestattete Schnittstelle für das SAP-Konsolidierungsmodul zur Weiterverarbeitung zum Konzernabschluss bereitgestellt. Hinsichtlich der Zugriffe auf die Rechenwerke existiert ein Berechtigungskonzept, das auf das jeweilige Stellenprofil des Mitarbeiters abgestimmt ist.

Neu akquirierte Gesellschaften werden in einem strukturierten Integrationsprozess in das interne Kontrollumfeld einbezogen und damit IT-technisch und abschlussprozess-technisch integriert.

Im Anschluss an die Abschlusserstellung werden der Jahres- und der Konzernabschluss nebst zusammengefasstem Lagebericht dem Prüfungs-, Risiko- und Compliance-Ausschuss des Aufsichtsrats vorgelegt. Der Prüfungs-, Risiko- und Compliance-Ausschuss gibt dem Aufsichtsrat dann die Empfehlung für die Feststellung bzw. Billigung.

Diese Prüfung erfolgt u. a. nach Erörterung mit dem Wirtschaftsprüfer und unter Zugrundelegung des Bestätigungsvermerks. Der Prüfungs-, Risiko- und Compliance-Ausschuss ist laufend in die Erstellung und Fortentwicklung des rechnungslegungsrelevanten internen Kontroll- und Risikomanagementsystems eingebunden.

(5) Interne Revision

Das System- und Kontrollumfeld, die Geschäftsprozesse sowie das Interne Kontrollsystem werden durch die Konzernrevision von Vonovia geprüft. Organisatorisch ist die Konzernrevision dem Chief Executive Officer (CEO) unterstellt. Der jährliche Prüfungsplan basiert auf einer risikoorientierten Bewertung sämtlicher relevanter Prüfungsfelder des Konzerns (Audit Universe) und wird vom Vorstand und vom Prüfungs-, Risiko- und Compliance-Ausschuss des Aufsichtsrats genehmigt.

Im Rahmen der unterjährig durchgeführten Prüfungen liegt der Fokus auf der Bewertung der Wirksamkeit der Kontroll- und Risikomanagementsysteme, auf Prozessverbesserungen im Sinne einer Risikominimierung sowie auf der Nachhaltigkeit des unternehmerischen Handelns. Daneben werden in Abstimmung mit dem Vorstand entsprechende anlassbezogene Sonderprüfungen durchgeführt.

Die internen Berichte liegen regelmäßig dem Vorstand, den Verantwortlichen des geprüften Bereichs sowie bei wesentlichen und schwerwiegenden Feststellungen dem Risikomanager und bei Relevanz dem Compliance Officer vor. Der Prüfungs-, Risiko- und Compliance-Ausschuss erhält eine quartalsweise Zusammenfassung der Prüfungsergebnisse und Maßnahmen. Der Umsetzungsstand der abgestimmten Maßnahmen wird laufend nach zeitlicher Fälligkeit überwacht sowie an Vorstand und Prüfungs-, Risiko- und Compliance-Ausschuss quartalsweise berichtet. Die Abstellung schwerwiegender Feststellungen wird im Rahmen einer Follow-up-Prüfung verifiziert.

Aktuelle Risikoeinschätzung

Im Geschäftsjahr 2023 erfolgte jeweils im 1. und 2. Halbjahr eine planmäßige Risikoinventur. Das Risiko-Reporting wurde dem Vorstand und dem Prüfungsausschuss vorgelegt. Zum Jahresende 2023 erfolgte eine Fortschreibung/Aktualisierung der Risikoinventur des 2. Halbjahres. Außerplanmäßige Ad-hoc-Risikomeldungen gab es im Geschäftsjahr 2023 und bis zur Bilanzaufstellung nicht.

Gesamteinschätzung der Risikosituation

Zum Jahresende 2023 wurden für Vonovia insgesamt 118 (2022: 107) Einzelrisiken erfasst.

Insgesamt sind zum Jahresende 2023 nach aktueller Einschätzung keine existenzgefährdenden oder bedrohlichen Risiken für Vonovia erkennbar. Der Vorstand von Vonovia sieht zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts keine Risiken im Zusammenhang mit der zukünftigen Geschäftsentwicklung, denen das Unternehmen nicht in angemessener Weise entgegenwirken kann oder die sich bestandsgefährdend auf die Ertrags-, Vermögens- und/oder Finanzlage der Vonovia SE bzw. auf eines der wesentlichen einbezogenen Unternehmen oder des Konzerns auswirken könnten.

Das Ergebnis der Risikotragfähigkeitsanalyse 2023 ergab, dass für den Fortbestand von Vonovia in der Fünfjahressicht keine aktuelle Gefährdung besteht. Damit ergibt sich insgesamt keine Veränderung gegenüber der Risikobewertung zum Jahresende 2022.

Zum Jahresende 2023 erfolgten eine Quantifizierung der zu modellierenden Risiken sowie eine detaillierte Analyse der Zusammenhänge zwischen einzelnen Top-Risiken sowie ausgewählten grünen Risiken.

Es wurden 10 (2022: 11) gelbe Risiken für das Unternehmen sowie 108 (2022: 96) weitere grüne Risiken ermittelt. Im Einzelnen ergibt sich folgendes Bild je Risikokategorie (Vorjahreswerte in Klammern):

Risiko	Strategie	Operatives Geschäft	Regulierungs-umfeld	Finanzierung	Summe
					0 (0)
		3 (4)	2 (2)	5 (5)	10 (11)
	10 (9)	56 (51)	31 (27)	11 (9)	108 (96)
Summe	10 (9)	59 (55)	33 (29)	16 (14)	118 (107)

Risiken aus dem operativen Geschäft

Im operativen Geschäft sehen wir zum Jahresende 2023 die nachstehend erläuterten 3 gelben Risiken (2022: 4).

Die im Segment Rental gehaltenen Wohnimmobilien werden regelmäßig einer Bewertung unterzogen. Einzelheiten dazu sind im Konzernanhang im Kapitel → [D28] Investment Properties

beschrieben. Durch sich ändernde Rahmenbedingungen an den Immobilien- und Kapitalmärkten können zukünftige Marktentwicklungen wie Inflation und weiter steigende Zinsen das Risiko einer weiteren Abwertung der Immobilien mit sich bringen. Sinkende Immobilienwerte würden zu einem steigenden Verschuldungsgrad (LTV) führen und könnten damit negative Effekte auf die Kapitalbeschaffung haben. Das bereits im Jahr 2022 als gelbes, bilanzwirksames Risiko klassifizierte operative Risiko **„Zukünftige Marktentwicklung führt zur Abwertung der Immobilien“** wurde auch in 2023 als gelbes Risiko erfasst und mit einer erwarteten Schadenshöhe von 2.400–6.000 Mio. € (2022: >12.000 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5–39 % (2022: 5–39 %) bewertet. Zur Begrenzung des Risikos hält Vonovia an der bereits bestehenden Diversifizierung des Portfolios fest.

Die Einwicklung des Angebots und der Nachfrage nach Wohnimmobilien hat einen maßgeblichen Einfluss auf die realisierbaren Immobilienpreise und damit unmittelbar einen Effekt auf den Adjusted EBITDA im Segment Recurring Sales und auf den Erfolg bei Non-Core-Verkäufen. Im Geschäftsjahr 2023 war ein Rückgang der Immobilienpreise festzustellen. Ein dauerhaft hohes Zinsniveau und/oder ein weiterer Anstieg des Zinsniveaus kann dazu führen, dass für die Käufer die am Markt verlangten Immobilienpreise nicht mehr finanzierbar werden. Dies könnte zu einem Nachfragerückgang und zu sinkenden Immobilienpreisen führen und für das Segment Recurring Sales ein ertragswirksames Risiko darstellen. Das als gelbes, ertragswirksames Risiko erfasste operative Risiko **„Sich verschlechternde Marktsituation auf dem Wohnungstransaktionsmarkt bzgl. Verkauf von Wohnungen/Verhalten der Käufer“** wurde zum Ende des Berichtszeitraums mit einer erwarteten Schadenshöhe von 375–750 Mio. € (2022: 375–750 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5–39 % (2022: 5–39 %) bewertet. Zur Begrenzung und Überwachung des Risikos ist neben einem Prozess für die optimale Preisfindung eine regelmäßige Berichterstattung zu Absatzmengen und Preisen sowie eine regelmäßige Überprüfung von Zielpreisen und Verkaufsvolumenzielen durch das Portfolio-Controlling implementiert.

Hinsichtlich der Verwertung unserer Developmentprojekte sehen wir ein Risiko, dass sich insbesondere durch deutlich gestiegene Baukosten und dadurch deutlich gestiegene Verkaufspreise oder Mieten, der Verkauf von Neubauten sowie die Vermietung von Neubauwohnungen schwieriger realisieren lässt. Wir haben unsere Planung für Neubauinvestitionen entsprechend angepasst. Das im Jahr 2022 als gelbes, ertragswirksames Risiko erfasste operative Risiko **„Verwertungsrisiko Development“** wurde in der Schadenshöhe von ursprünglich 375–750 Mio. € auf 150–375 Mio. € Ende 2023 zurückgestuft. Die erwartete Eintrittswahrscheinlichkeit wurde mit 40–59 % (2022: 40–59 %) bewertet. Um

frühzeitig auf Veränderungen in den Märkten reagieren zu können, werden regelmäßig fundierte Marktstudien und Marktanalysen erstellt und in Verbindung mit Berichten anerkannter Immobilienexperten analysiert. Identifizierte Marktänderungen werden bei der Analyse des Immobilienportfolios berücksichtigt und beeinflussen somit maßgeblich die Verkaufsplanung.

Der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine hatte auch 2023 Auswirkungen auf die Energie- und Baustoffmärkte. Steigende Energiekosten hatten auch steigende Kosten für Baumaterialien zur Folge und führten vielerorts zu Engpässen bei der Beschaffung von Baumaterialien. Dies hat die Rahmenbedingungen für Bau- und Modernisierungsprojekte in unseren Segmenten Development und Value-add verschlechtert und damit negative Auswirkungen auf das Adjusted EBITDA der Segmente. Wir haben unsere Investitionsstrategie entsprechend angepasst und erwarten, dass sich der Kostenanstieg ab 2024 abschwächt. Das im Jahr 2022 als gelbes, ertragswirksames Risiko klassifizierte operative Risiko **„Steigende Baukosten gegenüber Plan aufgrund von Preiserhöhungen von Baumaterialien & -leistungen sowie Versorgungsengpässen“** wurde in 2023 auf grün zurückgestuft und mit einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5–39 % (2022: 60–95 %) bewertet. Die erwartete Schadenshöhe wurde mit 40–150 Mio. € (2022: 40–150 Mio. €) bewertet. Zur Begrenzung des Risikos erfolgt eine konsequente Marktbeobachtung bei gleichzeitiger Entwicklung von Alternativen wie z. B. Überarbeitung der Spezifikation sowie Reduktion des Materialeinsatzes durch Standardisierung. Zudem werden kritische Materialien – sofern möglich – frühzeitig gesichert und ggf. eingelagert.

Risiken aus Regulierungsumfeld und gesetzlichen Rahmenbedingungen

Durch Änderungen beim Regulierungsumfeld sowie bei gesetzlichen Rahmenbedingungen können sich für alle Geschäftssegmente von Vonovia Risiken ergeben. Aktuell sind 2 (2022: 2) wesentliche gelbe Risiken erfasst.

In Deutschland soll die Verschärfung im Umgang und der Feststellung von Gefahrstoffen über eine konkrete Gesetzesanpassung der Gefahrstoffverordnung erfolgen. Eine Novellierung hat einen Einfluss auf alle technischen Prozesse von Vonovia (u. a. Kleinreparaturen, Leerwohnungssanierung, Großinstandsetzung, Modernisierung). Für den Prozess der Leerwohnungssanierung wurde eine erste grobe Quantifizierung vorgenommen, während dies für alle weiteren technischen Prozesse noch ausstehend ist. Das Risiko **„Novellierung der Gefahrstoffverordnung“** wurde daher im ersten Schritt qualitativ beurteilt und mit einem wesentlichen Schadensvolumen und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 60–95 % bewertet. Zur abschließenden quantitativen Bewertung des Risikos bezogen auf alle technischen Prozesse von

Vonovia in 2024 ist ein Projekt aller beteiligten Fachbereiche gestartet. Eine finale Bewertung des Risikos ist vom konkreten Inhalt des Gesetzesvorhabens abhängig.

Unbeeinflussbare Änderungen oder Anwendungen von Rechtsvorschriften sowie unzureichende Dokumentation von Managemententscheidungen können zu Rechtsstreitigkeiten führen und das Risiko von materiellen Auswirkungen mit sich bringen. Insgesamt ist bei Vonovia die Anzahl an Rechtsstreitigkeiten gering. Neben den Fällen aus dem Kerngeschäft der Wohnungsbewirtschaftung, wie z. B. Beispiel angekündigte Modernisierungsvorhaben oder zur Angemessenheit von Nebenkostenabrechnungen, betreffen sie sonstige operative sowie arbeits- und gesellschaftsrechtliche teils materielle Streitigkeiten, insbesondere im Zusammenhang mit Transaktionen. Zum Ende des Berichtszeitraums 2023 wurde das gelbe, ertragswirksame Risiko **„Materielle Auswirkungen von Rechtsstreitigkeiten“** mit einem erwarteten Schadensvolumen in Höhe von 150-375 Mio. € (2022: 40-150 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 % (2022: 5-39 %) bewertet. Die Hochstufung der Schadenshöhe in 2023 gegenüber der Bewertung im Vorjahr ist in der zusätzlichen Berücksichtigung eines Rechtsstreits mit einem Sozialversicherungsträger begründet. Zur Begrenzung des Risikos erfolgen fortlaufend Analysen der Sachverhalte sowie der aktuellen Situation durch interne und externe Fachexperten sowie die Einbindung der Rechtsabteilung in wesentliche Managemententscheidungen.

Die beiden in 2022 als gelbe, regulatorische Risiken erfassten Risiken **„Nachteilige Ausgestaltung der CO₂-Steuer“** und **„Ungünstige Wechselkursentwicklung“** wurden in 2023 auf grün zurückgestuft.

Das Risiko **„Nachteilige Ausgestaltung der CO₂-Steuer“** wurde geändert in **„Deutlicher Anstieg des CO₂-Preises“**. Da der zu erwartende Anstieg des CO₂-Preises nun überwiegend in der aktualisierten Planung Berücksichtigung findet, wurde die Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeit von 60-95 % auf 40-59 % verringert und die Bewertung der potenziellen Schadenshöhe von 40-150 Mio. € auf 5-40 Mio. € herabgestuft.

Das Risiko **„Ungünstige Wechselkursentwicklung“** wurde aufgrund der aktuell bereits schwachen schwedischen Krone von gelb auf grün zurückgestuft. Bei unveränderter Schadenshöhe von 40-150 Mio. € wurde die erwartete Eintrittswahrscheinlichkeit für eine weitere negative Entwicklung von 40-59 % auf 5-39 % reduziert.

Risiken aus Finanzierung

Im Bereich der Finanzierung sehen wir zum Jahresende 2023 die nachstehend erläuterten 5 gelben Risiken (2022: 5).

Aus einem eingeschränkten Zugang zum Anleihenmarkt sowie durch eine schlechtere Rating-Bewertung können für Vonovia Refinanzierungs-Risiken entstehen, mit der Folge, dass dadurch ggf. temporär zu wenig Liquidität zur Verfügung steht.

Im Geschäftsjahr 2023 hat Vonovia umfangreiche Maßnahmen zur Refinanzierung erfolgreich umgesetzt. Auch die Rating-Bewertung zeigte sich erwartungsgemäß. Einzelheiten dazu sind im Lagebericht im Kapitel **→ Unternehmen und Aktie** beschrieben. Das im Jahr 2022 als gelbes, ertragswirksames Risiko klassifizierte Finanzierungs-Risiko **„Eingeschränkter Zugang zum Anleihenmarkt“** wurde mit dem vormals als grünes Risiko bewerteten Risiko **„Verlust des BBB+ (S&P) oder A3 (Moody's) Rating“** in 2023 zu einem neuen gelben, ertragswirksamen Risiko **„Höhere Refinanzierungskosten aufgrund eines geänderten Risikoprofils“** zusammengefasst. Die erwartete Schadenshöhe sehen wir zum Ende des Berichtszeitraums bei 375-750 Mio. € und die erwartete Eintrittswahrscheinlichkeit bei 5-39 %. Die höhere Eintrittswahrscheinlichkeit spiegelt die aufgrund von Lieferproblemen, Inflation und damit verbundenen höheren Refinanzierungszinssätzen unter Druck geratene Entwicklung des Immobilienmarktes wieder. In 2022 war das Risiko **„Eingeschränkter Zugang zum Anleihenmarkt“** noch mit einer erwarteten Schadenshöhe von >750 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von <5 % bewertet. Das Risiko **„Verlust des BBB+ (S&P) oder A3 (Moody's) Rating“** war in 2022 mit einer erwarteten Schadenshöhe von 25-100 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von <5 % bewertet.

Durch aktives und frühzeitiges Management der Fälligkeiten bei Refinanzierungen wird dafür gesorgt, dass ein ausgewogenes Fälligkeitenprofil zur Vermeidung von Klumpenrisiken besteht. Vonovia setzt weiterhin alle am Markt gängigen Instrumente der Finanzierung ein und verfügt intern über das Know-how, diese Instrumente zu platzieren. Damit wird eine einseitige Abhängigkeit von bestimmten Finanzierungsarten vermieden. Der Erhalt des Investment-Grade-Ratings hat bei allen strategischen Entscheidungen oberste Priorität. Entsprechend sind wir mit unseren Rating-Agenturen in intensivem Austausch. Für den sehr unwahrscheinlichen Fall, dass eine Refinanzierung über den Kapitalmarkt temporär nicht möglich sein sollte, besteht der Rückgriff auf bestehende freie Kreditlinien.

Ein weiterer Anstieg der Kapitalmarktzinsen kann Risiken für das Wachstum von Vonovia mit sich bringen und dazu führen, dass geplante Investitionen gekürzt, ausgesetzt oder gestrichen werden. Zudem kann eine steigende Zinslast aufgrund einer ungünstigen Zinsentwicklung zu einem geringeren Wachstum oder sogar einem Sinken des Group FFO führen. Da das aktualisierte Zinsniveau in der Planung berücksichtigt wurde, wurde das als gelbes, ertrags-

wirksames Risiko erfasste Finanzierungs-Risiko „**Ungünstige Zinsentwicklung**“ in 2023 gemäß aktueller Einschätzung bei der erwarteten Schadenshöhe zurückgestuft auf 375-750 Mio. € (2022: >750 Mio. €). Die erwartete Eintrittswahrscheinlichkeit blieb unverändert bei 5-39 %. Neben der Diversifizierung der Fremdkapalinstrumente sowie einem ausgeglichenen Fälligkeitenprofil erfolgt die Risikobegrenzung durch eine nachhaltige durchschnittliche Laufzeit/ Zinsbindung von rund 6 Jahren. Zudem stellt die Entschuldung durch Liquiditätsfreisetzung eine Risikobegrenzungsmaßnahme dar.

Vonovia hat aus Anleihen, gesicherten Darlehen und Transaktionen Verpflichtungen, bestimmte Kennzahlen zu berichten und gewisse Covenants einzuhalten. Sollten diese Covenants nicht eingehalten werden oder diese Reporting-Verpflichtungen nicht zeitnah erfüllt werden, können sich für Vonovia Zahlungsverpflichtungen ergeben, und durch neue Finanzierungen könnten zusätzliche negative Ergebnisauswirkungen entstehen. Das gelbe, ertragswirksame Finanz-Risiko „**Nichteinhaltung von Verpflichtungen (aus Anleihen, gesicherten Darlehen, Transaktionen)**“ wurde zum Ende des Berichtszeitraums 2023 mit einer erwarteten Schadenshöhe von >750 Mio. € (2022: >750 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit <5 % (2022: <5 %) bewertet. Um dem Risiko zu begegnen, hat Vonovia standardisierte Prozesse für die Überwachung sowie das Management der Verpflichtungen implementiert.

Durch die zum 1. Juli 2021 in Kraft getretenen Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes durch Absenkung der Beteiligungsschwelle von 95 % auf 90 % und Verlängerung des Beobachtungszeitraums von 5 auf 10 Jahre kann nachträglich eine Grunderwerbsteuerpflicht anfallen. Das gelbe, ertragswirksame Risiko „**Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes wegen Share Deals**“ lag zum Ende des Berichtszeitraums in der Bewertung bei einer erwarteten Schadenshöhe von >750 Mio. € (2022: >750 Mio. €) und bei einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit <5 % (2022: <5 %). Neben einer ständigen Überwachung von Rechtsprechung und Gesetzgebung begrenzt Vonovia das Risiko auch durch Sensibilisierung der Entscheidungsträger im Rahmen von Share Deals. Hierdurch ist die Einbindung der internen Steuerabteilung, die dann den Akquisitionsprozess mit überwacht, sichergestellt.

Im Rahmen der in der Vergangenheit getätigten Akquisitionen ist Goodwill entstanden, da der Kaufpreis über dem Wert des übernommenen Vermögens abzüglich aller Schulden lag. Die „**Werthaltigkeit des bilanziellen Goodwills**“ wird regelmäßig, mindestens jährlich im Rahmen eines Impairmenttests überprüft. Der Goodwill wird einer regelmäßigen Werthaltigkeitsprüfung unterzogen. Hierzu ist der erzielbare Betrag mit dem Buchwert der Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (ZGE) zu vergleichen. Der erzielbare

Betrag der Gruppen von ZGE ist der höhere Betrag aus Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Liegt der Buchwert einer ZGE über dem erzielbaren Betrag, entsteht ein Wertberichtigungsbedarf. Dies kann Auswirkungen auf unsere Covenants haben. Aktuell bewerten wir dieses gelbe, bilanzwirksame Risiko mit einer erwarteten Schadenshöhe von 600-2.400 Mio. € (2022: 600-2.400 Mio. €) und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 40-59 % (2022: 40-59 %). Um dem Risiko entgegenzuwirken, wurde ein laufendes Performance Reporting zur Identifikation und Überwachung von Planabweichungen implementiert. Dies ermöglicht die Einleitung von etwaigen Korrekturmaßnahmen zur Einhaltung der Planung. In diesem Zusammenhang wird durch ein dezidiertes Synergie-Monitoring sichergestellt, dass geplante Synergien aus Akquisitionen auch tatsächlich realisiert werden.

Zum Jahresende 2023 (Vorjahreswerte in Klammern) ergab sich zusammengefasst folgendes Bild der identifizierten Nettorisiken:

Nettorisiken

Eintrittswahrscheinlichkeit in den nächsten 5 Jahren (in %)	Schadenshöhe in den nächsten 5 Jahren (in Mio. €)				
	5-40	40-150	150-375	375-750	>750
>95					
60-95	1 (2)	0 (2)	1 (0)		
40-59	6 (2)	1 (2)	1 (0)	0 (1)	
5-39	28 (24)	8 (9)	2 (0)	3 (1)	0 (2)
<5	43 (40)	11 (10)	6 (5)	5 (4)	2 (3)
Ertragswirksam	5-40	40-150	150-375	375-750	>750
Bilanzwirksam	80-600	600-2.400	2.400-6.000	6.000-12.000	>12.000
Qualitativ	gering	spürbar	wesentlich	hoch	sehr hoch

Nachhaltigkeitsrisiken

Neben den genannten gelben Risiken berichtet Vonovia auch über ausgewählte grüne Risiken mit explizitem Nachhaltigkeitsbezug, um der wachsenden Bedeutung dieser Risikobetrachtung Raum zu geben:

Risiken aus dem Bereich Umwelt (Environment)

Die Berücksichtigung von Klimaaspekten spielt – analog zum wachsenden Stellenwert in der Gesellschaft – im Geschäftsmodell und in der Strategie von Vonovia eine immer größere

Rolle. Daraus resultierende transitorische Klimarisiken beschreiben die Auswirkungen, die aufgrund des Wandels hin zu einem nachhaltigen Wirtschaftssystem für Unternehmen resultieren können. Vonovia hat sich zur Erreichung ihres Klimapfads und den damit verbundenen regulatorischen Anforderungen ein Intensitätsziel von einer Reduktion um rund 35 % der THG-Emissionen bis 2030 im Vergleich zum Jahr 2021 im deutschen Portfolio gesetzt. An diesem Klimaziel halten wir, trotz eingeschränkter Investitionen in Modernisierung und Neubau im kommenden Jahr, unverändert fest. Daher bewerten wir auch weiterhin das **„Risiko einer Nichteinhaltung des Klimapfads“** mit einer geringen (2022: geringen) Schadenshöhe und sehen dies als unwahrscheinlich (2022: unwahrscheinlich) an.

Darüber hinaus können Krisensituationen oder Katastrophen wie Überschwemmungen, Erdbeben, Extremwetterereignisse o. ä. Auswirkungen auf unseren Immobilienbestand haben und ein spezifisches Krisenmanagement erforderlich machen. Solche physischen Klimarisiken haben ihre Ursache in längerfristigen Verschiebungen der allgemeinen klimatischen Bedingungen. Das entsprechende **„Risiko der Betriebskontinuität in Katastrophen-/Krisensituationen“** bewerten wir mit einer Schadenshöhe von 5-40 Mio. € (2022: 5-40 Mio. €) und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 % (2022: 5-39 %). Zur Analyse und Bewertung möglicher langfristiger (d. h. über den üblichen Betrachtungszeitraum des Risikomanagements von fünf Jahren hinausgehender) Folgewirkungen des Klimawandels haben wir ein Klimarisikotool entwickelt, über das die international anerkannten Klimawandelszenarien des Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) abgebildet werden.

Die transitorischen und physischen Klimarisiken können sich potenziell negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken und zu einer erhöhten Schätzungsunsicherheit im Rahmen der Bilanzierung beitragen. Aktuell sehen wir für den vom Risikomanagement betrachteten Zeitraum keine nennenswerten, unmittelbaren (2022: keine nennenswerten, unmittelbaren) Risiken bedingt durch den Klimawandel, wie z. B. durch Extremwetterlagen wie Starkregen mit Überschwemmungspotenzial. Damit verbunden ergeben sich für Vonovia nach aktuellem Kenntnisstand der künftigen Entwicklungen keine bilanziellen Folgen. Dies betrifft u. a. die Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Nutzungsdauern, die Werthaltigkeit von Vermögenswerten und Rückstellungen für Umweltrisiken, für die sich kein wesentlicher Anpassungsbedarf ergibt (siehe → **Umweltbelange**).

Bei der Entwicklung neuer nachhaltiger Geschäftsfelder im Segment Value-add – insbesondere im Bereich erneuerbarer Energien – können sich Risiken aus der Konzeptionierung und Umsetzung der Geschäftsmodelle ergeben. Ebenso können sich Beschaffungspreise anders entwickeln als

erwartet. Aktuell bewerten wir dieses **„Beschaffungspreis-Risiko im Bereich unserer Energiedienstleistungen“** mit einer Schadenshöhe von 40-150 Mio. € (2022: 40-150 Mio. €) und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von <5 % (2022: <5 %). Mit Bezug auf den geplanten **„Ausbau erneuerbarer Energien durch Photovoltaik“** bewerten wir die Risiken hierzu mit einer geringen (2022: geringen) Schadenshöhe und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 % (2022: 5-39 %).

Risiken aus dem Bereich Soziales (Social)

Vonovia hat aufgrund ihrer Insourcing-Strategie – insbesondere im brancheninternen Vergleich – einen hohen Bedarf an qualifizierten Fachkräften. Fehlende Nachbesetzungen könnten zu ausbleibendem Wachstum, Qualitätseinschränkungen und geringerer Kundenzufriedenheit sowie steigenden Kosten durch den Einsatz von Subunternehmern führen. Aufgrund wirksamer Strategien für Recruiting und Retention bewerten wir das Risiko **„Fachkräftemangel“** mit einer Schadenshöhe von 5-40 Mio. € (2022: gering) und sehen den Eintritt als unwahrscheinlich (2022: unwahrscheinlich) an.

Durch die **„Nichteinhaltung von gesetzlichen Regelungen zum Arbeitsschutz und Arbeitssicherheitsmanagement“** können nachteilige Auswirkungen für Vonovia und ihre Mitarbeiter entstehen. Aktuell bewerten wir diese Risiken mit einer wesentlichen (2022: wesentlichen) Schadenshöhe, sehen diese jedoch als sehr unwahrscheinlich (2022: sehr unwahrscheinlich) an.

Analog dazu bewerten wir auch das Risiko **„Gefährliche Materialien“**, was insbesondere potenzielle Gesundheitsrisiken für Mieter, Mitarbeiter und Dritte durch die unsachgemäße Verwendung oder Entsorgung von gefährlichen Materialien (z. B. Asbest) umfasst, aufgrund der klar festgelegten Prozesse und Vorgaben mit einer geringen Schadenshöhe (2022: geringe) und sehen diese als unwahrscheinlich (2022: unwahrscheinlich) an.

„Risiken durch Verstöße gegen Bestimmungen von vertraglichen Sonderrechten (Sozialchartas)“, die den Mieterschutz betreffen und damit das Ziel **„Wohnen zu fairen Preisen“** beeinträchtigen, bewerten wir mit einer wesentlichen Schadenshöhe von 150-375 Mio. € (2022: 150-375 Mio. €) und sehen diese jedoch als sehr unwahrscheinlich (2022: sehr unwahrscheinlich) an.

Die jährliche finanzielle Belastung (in Form von Nebenkosten) kann für Mieter durch externe Einflüsse wie Preissteigerungen und veränderte Rahmenbedingungen deutlich steigen. Aufgrund der anhaltenden Kriegssituation in der Ukraine sind gesicherte Marktprognosen schwer möglich. Aufgrund bereits greifender Maßnahmen gehen wir für das Risiko **„Steigende Energiekosten“** mittlerweile von einer unwahrscheinlichen (2022: sehr wahrscheinlichen) Eintritts-

wahrscheinlichkeit sowie einer geringen (2022: geringen) Schadenshöhe aus.

Risiken aus dem Bereich Unternehmensführung (Governance)

Am 7. März 2023 haben Ermittlungsbehörden bei Vonovia Unterlagen sichergestellt, da zum Schaden von Vonovia der Verdacht von mutmaßlich problematischen Vorgängen bei der Vergabe von Aufträgen an Nachunternehmer besteht. Auch wenn noch keine finalen Ermittlungsergebnisse vorliegen, geht Vonovia von einem funktionierenden und wirksamen Compliance-Management-System aus. Die Risikobewertung von „**Bestechung und Korruption**“ hat sich daher gegenüber dem Vorjahr nicht geändert und verbleibt bei einer sehr unwahrscheinlichen Eintrittswahrscheinlichkeit sowie geringen Schadenshöhe.

Für Vonovia besteht das „**Risiko des Verlusts der Grundlage nachhaltiger Finanzierungen**“. Nachhaltige „grüne“ Finanzierungen gewinnen zunehmend an Relevanz. Sollte Vonovia z. B. Nachhaltigkeitsziele nicht einhalten, könnte die Grundlage für diese Finanzierungen gefährdet sein. Aktuell bewerten wir dieses Risiko mit einer Schadenshöhe von 150-375 Mio. € (2022: 375-750 Mio. €) und einer Eintrittswahrscheinlichkeit <5 % (2022: <5 %).

Darüber hinaus können sich für Vonovia „**Risiken aus der Nichterfüllung gesetzlicher Anforderungen und Investoren- oder Analystenerwartungen zur sich weiterentwickelnden Nachhaltigkeitsberichterstattung**“ ergeben. Aktuell bewerten wir dieses Risiko mit einer spürbaren (2022: spürbaren) Schadenshöhe, sehen dies jedoch als sehr unwahrscheinlich (2022: sehr unwahrscheinlich) an.

Aktuelle Einschätzung wesentlicher Chancen

Beurteilung der inhärenten Chancen im Geschäftsmodell

Im Rahmen seiner Strategiefestlegung sowie Mittelfristplanung hat Vonovia Ertragspotenziale identifiziert. Die dafür zugrunde gelegten Annahmen zu den umfeld- und marktbezogenen Faktoren sowie zum operativen Geschäft bergen Abweichungswahrscheinlichkeiten. Diese Abweichungen sind nicht nur in negativer Hinsicht möglich (Risiken). Es kann auch zu vom Plan abweichenden vorteilhaften Geschäftsentwicklungen (Chancen) kommen. Losgelöst von den ökonomischen Chancen ergeben sich auch Chancen im Sinne der originären Nachhaltigkeitszielsetzung über die in der Unternehmensplanung verarbeiteten Initiativen hinaus. Insgesamt haben sich die Chancen gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert.

Strategiebedingte Chancen

Der Kern der Unternehmensstrategie von Vonovia besteht in der langfristigen Vermietung von zeitgemäßem und bezahlbarem Wohnraum, dem Schaffen von neuem Wohnraum, der Verbesserung der Lebensqualität der Kunden und einer deutlichen Reduzierung der über unsere Immobilien entstehenden THG-Emissionen. Wir betreiben unser Geschäftsmodell unter Berücksichtigung der für uns relevanten Megatrends (Urbanisierung/Wohnraummangel, demografischer Wandel, Klimaschutz) und der Nutzung von Skaleneffekten: Über die Bewirtschaftung von größeren zusammenhängenden Beständen können wir nicht nur Wohnungen besonders ökonomisch bewirtschaften, sondern uns auch an den gesellschaftlichen Aufgaben wirksam beteiligen – so vor allem an der Reduzierung des Wohnraummangels in den Ballungszentren und am Erreichen der Klimawende. Sollte der gesellschaftliche Druck auf die Lösungen der gesellschaftlichen Aufgaben weiter steigen, könnten sich auch die Voraussetzungen für die Umsetzung unseres Geschäftsmodells weiter verbessern.

Gemäß dem Klimaschutzgesetz soll Deutschland bis 2045 treibhausgasneutral sein. Über einen auf aktuelle Energie- und Materialstandards ausgerichteten Wohnungsneubau bzw. über energetische Modernisierungen können und wollen wir wesentlich zur Verbesserung der THG-Bilanz beitragen. Wir haben uns auf einen **Klimapfad** verpflichtet, über den wir unseren Bestand bis 2045 nahezu treibhausgasneutral bewirtschaften können. Wohnraum mit positiven energetischen Werten schont nicht nur das Klima, sondern reduziert auch die Heizkosten. Dies erhöht seine Attraktivität für unsere Kunden. Zudem steigert die verbesserte Substanz den Wert der Immobilien. Sollten wir auf unserem Klimapfad schneller als geplant vorankommen, kann sich das entsprechend positiv auf die Ertrags- und Wertentwicklung auswirken.

Der emissionsarme Um- bzw. Neubau von Gebäuden ist mit hohen Investitionen verbunden. Hier kommt uns zugute, dass die energetische Optimierung unseres Wohnungsbestands bereits seit 2017 Kern unserer Klimastrategie ist. Die Modernisierungs- bzw. Sanierungsquote lag seitdem immer über deutschem Durchschnitt. Um die Kosten möglichst gering zu halten, nutzen wir **Innovationen** (z. B. Energiesprung) und setzen in der Umsetzung auf bewährte Quartiersansätze (Urban Quarters). Über effiziente Bauweisen und den Einsatz von nachhaltigen, ökologischen Baustoffen reduzieren wir Bauzeiten und schonen Ressourcen. Sollten sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Zinsen, Förderungsbedingungen, Baupreise) verbessern, könnten wir unsere Möglichkeiten im Bereich emissionsarmer Um- bzw. Neubau von Gebäuden noch stärker mit entsprechend positiver Auswirkung auf die Vermietungserlöse einbringen.

Auf dem Weg zu klimaneutralen und lebenswerten Quartieren sehen wir für uns Chancen aus der gezielten digitalen Vernetzung von Strom, Wärme und Mobilität. Für die erfolgreiche Umsetzung der sogenannten **Sektorenkopplung** verfügt unser Unternehmen mit seinen zusammenhängenden Beständen über sehr gute Voraussetzungen. Wir kooperieren dafür mit einschlägigen Forschungsreinrichtungen und setzen erfolgreich Pilotprojekte um. Die Realisierung des Konzepts der vernetzten Quartiersversorgung in größerem Umfang könnte schneller als erwartet erfolgen. Dies hätte entsprechend positive Folgen für die langfristige Ertragsentwicklung.

Relevante Chancen ergeben sich für uns auch aus dem Ausbau **erneuerbarer Energien**, das heißt aus dem direkten Verkauf von Grünstrom an unsere Mieterinnen und Mieter sowie der Produktion (und dem Verkauf) von Strom aus erneuerbaren Quellen in unseren Liegenschaften. Im Zuge dessen forcieren wir u. a. den Ausbau von Photovoltaik-Programmen und den Verkauf von Strom an die Mieterinnen und Mieter (Mieterstrom). Mit den Photovoltaik-Anlagen ergibt sich die Möglichkeit einer Verknüpfung mit der Wärmeversorgung (Wärmepumpen). Die Umsetzung der Konzepte eigenerzeugter Energie könnten schneller realisiert werden als geplant mit entsprechend positiven Auswirkungen auf die Ertragslage. Das zwischen Vonovia und RWE Supply & Trading geschlossene Power Purchase Agreement ermöglicht alternative Wege der Energieerzeugung und -beschaffung und eröffnet weitere Wachstumspotenziale. Die Laufzeit des Power Purchase Agreements (PPA) ist zunächst auf ein Jahr ausgelegt. Der Strom wird aus dem Onshore-Windpark Wust-Fischbeck bei Stendal stammen. Damit hat Vonovia als eines der ersten Wohnungsunternehmen einen PPA für Grünstrom abgeschlossen. Die Lieferung des grünen Stroms erfolgt seit Januar 2024. Erzeugt wird der Strom in zehn Windkraftanlagen.

Forschungsdaten zur voraussichtlichen demografischen Entwicklung lassen den Schluss zu, dass das **Bevölkerungswachstum** in Deutschland und Teilen Europas in den kommenden Jahren anhält. Ein zentraler Wachstumstreiber ist die Zuwanderung. Damit wird die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum weiterhin hoch bleiben bzw. weiterwachsen. Aus heutiger Sicht ist absehbar, dass der grundsätzliche Wohnraumbedarf weder kurz- noch mittelfristig vollständig durch den allgemeinen Neubau abgedeckt werden kann. Daraus ergeben sich für uns unmittelbar Chancen für das Vermietungs- sowie das Development- und Neubaugeschäft.

Der **demografische Wandel** hin zu einer alternden Gesellschaft schreitet voran und wird zunehmend spürbar. Die Nachfrage nach altersgerechtem und bezahlbarem Wohnraum dürfte in den kommenden Jahren weiter zunehmen. Damit verbinden sich Chancen aus der altersgerechten

Modernisierung unserer Wohnungen und der Investition in neue innovative Wohnkonzepte. Es ist zu erwarten, dass dies mit einem weiteren Mietwachstum einhergeht.

Zur Bewältigung der gesellschaftlichen Herausforderungen strebt die Politik auch die Verbesserung der **Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt** an. Der Koalitionsvertrag der aktuellen Regierung stellte sowohl Initiativen zu einer erheblichen Steigerung von bezahlbarem Wohnraum durch Neubau als auch eine möglichst klimaneutrale Transformation des bereits vorhandenen Immobilienbestands in Aussicht. Die Umsetzung der Vorhaben gerät gegenwärtig ins Stocken – mit spürbaren Beeinträchtigungen für die Wohnungsmärkte (Neubaurückgang, wachsender Wohnungsnotstand). Sobald sich hier kurzfristige Lösungen im Sinne verbesserter Förderbedingungen und Preisentwicklungen finden, ergeben sich auch für uns entsprechende Chancen.

Der **Kapitalbedarf** zur Lösung der wohnungswirtschaftlichen Aufgaben ist ohne privatwirtschaftliche Beteiligung nicht zu decken. Und so ist die Politik zunehmend gefordert, ein Investitionsklima zu schaffen, das langfristig orientierte Eigen- und Fremdkapitalgeber ermutigt, erhebliche Mittel in die Wohnimmobilienmärkte zu investieren. Zu einem positiven Investitionsklima zählt auch, die erforderlichen ökologischen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen ökonomisch gestaltbar zu machen, zusätzliches Bauland bereitzustellen, Regulierung abzubauen und die Akzeptanz privatwirtschaftlicher Immobilieninvestoren im Allgemeinen zu fördern. Mit der steigenden Akzeptanz von langfristig ausgerichteten Kapitalgebern für die Projekte im deutschen Wohnungsbau dürften sich weitere Entwicklungschancen für Vonovia ergeben.

Mit unserer Bewirtschaftungsplattform verfolgen wir ein effizientes und jederzeit skalierbares Geschäftsmodell. Es eignet sich somit auch für die Bewirtschaftung neuer Bestände, die wir über **Akquisitionen** in unser Portfolio aufnehmen. Vonovia verfolgt Akquisitionen auf opportunistischer Basis vor dem Hintergrund aktueller Rendite- und Finanzierungsmöglichkeiten. Bei verbesserten Rahmenbedingungen besteht die Chance auf eine positive Beeinflussung der Geschäftsentwicklung durch Wiederaufnahme von Akquisitionen.

Die Zufriedenheit unserer Kunden ist eng gekoppelt an die Leistung und die Motivation unserer **Mitarbeiter** in der Kundenbegleitung. Unsere Unternehmensstrategie stellt auch auf die Weiterentwicklung von Mitarbeitern und Mitarbeiterzufriedenheit ab. Wir nutzen neue Personalentwicklungskonzepte und gestalten aktiv die Neubesetzung von Stellen. Ziel ist es, die Frauenquote im Bereich der ersten und zweiten Führungskräfteebene zu erhöhen. Insgesamt können sich für Vonovia weitere Chancen durch die mit der Diversity einhergehenden Vorteile sowie durch Verbesse-

rung der Attraktivität als Arbeitgeber ergeben, die in erhöhter Produktivität und geringeren PersonalfLUktuationskosten bestehen.

Umfeld- und marktbezogene Chancen

Die Wohnungswirtschaft wird in erheblichem Maß von den gesellschaftlichen Trends beeinflusst. Ein wesentlicher Trend ist die Tendenz der Bevölkerung, aus den ländlichen Regionen in die Ballungsräume zu ziehen. Hier ist die Infrastruktur gut ausgebaut und das Angebot zur Gesundheitsversorgung umfassend. Hier sind die Wege zur Arbeit kurz und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung vielfältig. Gemäß Analysen des Statistischen Bundesamts ist zu erwarten, dass die **Binnenwanderung hinein in die Ballungszentren** in den nächsten Jahren unverändert anhält. Die aktuell verlangsamte Bautätigkeit wird voraussichtlich dazu führen, dass in den Ballungsräumen das Ungleichgewicht zwischen Wohnraumangebot und Wohnraumnachfrage weiter zunimmt. So wird auf die nächsten zwanzig Jahre gleichbleibend ein Bau von 350.000 bis 400.000 Wohneinheiten notwendig sein. Die urbane Wohnungsknappheit könnte durch Zuwanderungseffekte aus den weltweiten Krisenregionen und die Tendenz zu kleineren Haushaltsgrößen zusätzlich verstärkt werden.

Aufgrund des Arbeitskräfte- und Fachkräftemangels hat sich die Bundesregierung als Ziel gesetzt, die Immigration aus Nicht-EU-Staaten gezielt zu fördern. Die Bundesagentur für Arbeit geht davon aus, dass ca. 400.000 Einwanderer pro Jahr benötigt werden, um die aufgrund der demografischen Veränderungen entstehenden Lücken auf dem Arbeitsmarkt zu schließen. Dies würde gemäß dem Institut der Deutschen Wirtschaft zur Folge haben, dass mittelfristig bis zu 308.000 Wohnungen jährlich fehlen.

Von diesen Entwicklungstendenzen kann unser Unternehmen stark profitieren: Wir konzentrieren uns mit unserem Immobilienbestand vorwiegend auf kleine und mittlere Wohnungsgrößen in den Metropolregionen. Damit sind wir mit dem richtigen Angebot an den richtigen Orten. Der zunehmenden Verknappung von bezahlbarem Wohnraum können wir zudem durch unser Development- und Neubaugeschäft entgegenwirken (to sell und to hold). Voraussetzung dafür ist, dass sich die wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen bzw. die Voraussetzungen für Investitionen verbessern. Dies ist ohne Deregulierungsmaßnahmen und die Bereitstellung zusätzlichen Baulands nicht erreichbar, wodurch sich wiederum Chancen für Vonovia ergeben könnten.

Chancen aus der operativen Geschäftstätigkeit

Vonovia bewirtschaftet seine Wohnungsbestände bundesweit mit standardisierten Systemen und Prozessen. Unsere **Bewirtschaftungsplattform** wurde in den vergangenen

Jahren Schritt für Schritt verbessert und arbeitet heute hoch-effizient: Die Leerstandsquote ist sehr niedrig. Die Bewirtschaftungskosten je Wohneinheit konnte über die Jahre erheblich gesenkt werden. Die Kundenzufriedenheit stieg im selben Zeitraum spürbar an. Zusammen mit dem Angebot von wohnungsnahen Dienstleistungen und einem aktiven Quartiersmanagement bieten wir unseren Kunden ein Leistungspaket, das auf dem Wohnungsmarkt äußerst wettbewerbsfähig ist.

Wir verfügen über eine eigene Handwerkerorganisation (VTS). Sie übernimmt für einen Teil unserer Wohnimmobilien Reparatur-, Instandhaltungs- und Wartungsleistungen. Weitere Handwerkerleistungen kaufen wir zu. In den kommenden Jahren wollen wir den Anteil der Eigenleistung durch unsere Handwerkerorganisation bei Gebäude- und Wohnungsmodernisierungen sowie den Bau neuer Gebäude kontinuierlich ausbauen. Aufgrund des Fachkräftemangels und der Verfügbarkeit entsprechender Kapazitäten wollen wir den Leistungsumfang zudem auf alle Arten von technischen Maßnahmen erweitern und damit die Wertschöpfung aus diesen Leistungen zu Vonovia überführen. Dies wird durch entsprechende personalwirtschaftliche Konzepte unterstützt.

Dazu gehört auch die Operationalisierung und schnelle Realisierung unserer PV- und Mieterstromkapazitäten, für die wir entsprechende Personalressourcen aufbauen, um das notwendige Know-how sicherzustellen. Über eigene Mieterstrom- und Wärmepumpentarife und ein hohes Potenzial an verfügbaren Dachflächen können operative Ertragschancen für das Unternehmen eröffnet und ein relevanter Beitrag zur Energie- bzw. Klimawende geleistet werden.

Über das **Value-add-Geschäft** bieten wir unseren Kunden Dienstleistungen, die in engem Bezug zum Vermietungsgeschäft stehen. Auch hier können sich entlang der Wertschöpfungskette Opportunitäten mit zusätzlichem Ertragspotenzial ergeben – sei es durch das eigene Aufsetzen innovativer Angebote, sei es durch Akquisition von Start-ups oder anderen Unternehmen. Im Value-add-Geschäft können sich sowohl durch den Einstieg ins B2B-Geschäft als auch durch die Ausweitung der bestehenden Geschäftsmodelle auf Vonovia fremde Kundengruppen zukunftssträchtige Chancen ergeben.

Parallel zum Ausbau der bestehenden wohnungsnahen Dienstleistungen (auch im Wege eines möglichen Drittgeschäfts) sehen wir über die Digitalisierung Potenziale, die Kunden noch stärker, z. B. durch Kundenbindungsprogramme, Kommunikationsplattformen oder Vernetzungen an unser Geschäftsmodell zu binden.

Aus der **Digitalisierung** ergeben sich für die Immobilienwirtschaft und damit auch für Vonovia erhebliche Entwicklungs-

möglichkeiten – sowohl technologisch als auch in Bezug auf die Optimierung von Prozessen. Wir investieren weiterhin konsequent in die Erprobung und den Ausbau der neuen Technologien. Zwei Schwerpunktfelder sind „künstliche Intelligenz“ und „Robotics“.

Wir erwarten Chancen aus dem konsequenten Ausrollen von Konzepten wie „predictive maintenance“ (vorausschauende Wartung), „process-automation“ (Automatisierung von Geschäftsprozessen), „building information modeling“ (digitales Modellieren von Immobilienprojekten), „home-automation“ (Aufsetzen smarter Informationssysteme bzw. Schnittstellen beim Kunden) sowie einer engeren digitalen Verbindung zum Kunden. Ein wichtiger Baustein für die Umsetzung unserer digitalen Strategie ist der digitale Twin. Er spiegelt in Zukunft jedes unserer Gebäude mit all seinen unterschiedlichen Systemen und ermöglicht so eine optimale Bewirtschaftung.

Durch „predictive maintenance“ beispielsweise können zukünftig potenzielle Schäden an Aufzügen oder Heizungen rechtzeitig erkannt und vermieden werden. Smart-Home-Systeme sorgen dafür, dass Mieter ihre Energiekosten bewusst steuern können. Digitale Kommunikationsplattformen können den Dialog mit den Mietern verbessern, aber auch eine Bindung an das Unternehmen und innerhalb des Quartiers unterstützen. Diese Chancen aus der Digitalisierung für das operative Geschäft sollen auch auf und über die Kundenzufriedenheit wirken. Gezielte Akquisitionen sowie die Kooperation mit entsprechenden Start-ups entlang der Wertschöpfungskette zur weiteren Implementierung digitaler Lösungen innerhalb der Prozesse, aber auch an den Schnittstellen, können für Vonovia weitere Ertragspotenziale und Know-how-Potenziale eröffnen.

Ein Faktor, den Vonovia nicht selbst in der Hand hat, der aber für die erfolgreiche und vor allem effiziente Umsetzung von Vorhaben von Bedeutung ist, ist die Digitalisierung der öffentlichen Verwaltung. Die Verschlinkung von Verwaltungsprozessen könnte durch Genehmigung von Bauanträgen das Development- und Neubaugeschäft von Vonovia beschleunigen und damit positiv beeinflussen.

Finanzielle Chancen

Vonovia hat in den vergangenen Jahren die guten Konditionen am Kapital- und Bankenmarkt für den Aufbau einer sehr stabilen Kapitalstruktur genutzt. Wir verfügen heute über ein breites Finanzierungsinstrumentarium, das ausgewogen und langfristig stabil ist. Dies spiegelt sich in einer anhaltend hohen Bonität wider. Die jüngsten Anleiheemissionen haben gezeigt, dass unser Unternehmen auch in einem schwierigen Kapitalmarktumfeld unverändert gute Möglichkeiten hat, anstehende **(Re-)Finanzierungen** erfolgreich zu realisieren bzw. sich erforderliche Liquidität zu beschaffen. Das nach

wie vor hohe Vertrauen der Kapitalgeber bestätigen wir in dieser Phase mit besonderer Kapitaldisziplin und einer vorausschauenden Kapitalstrukturpolitik. Gemeinsam mit unserer seit vielen Jahren verfolgten Diversifizierungsstrategie bei der Liquiditätsbeschaffung bieten sich im aktuellen Kapitalmarktumfeld weiterhin Chancen zur Optimierung der Struktur und der Konditionen unserer finanziellen Verbindlichkeiten.

Steigende Inflationsraten und Zinsen machten es zuletzt erforderlich, unsere Investitionen neu auf ihre Rentabilität hin zu überprüfen. Das weitere Verfolgen unserer Nachhaltigkeitsziele stand dabei außer Frage. In der Konsequenz richten wir unser Augenmerk gegenwärtig verstärkt auf eine Finanzierung aus eigenen Mitteln (**Innenfinanzierung**). Um die entsprechenden Mittel zu generieren, setzen wir unser angekündigtes Verkaufsprogramm ausgewählter Portfoliobestände fort. Daneben erschließen wir auch neue Finanzierungsquellen. Dazu zählen Private-Equity-Joint-Ventures, bei denen langfristige Investoren an ausgewählten Beständen Minderheitsanteile erwerben, auf die wir eine Rückkaufoption haben. Auch die intensivierten Veräußerungsanstrengungen bei den Developmentprojekten werden positiv auf die Innenfinanzierungskraft wirken. Insgesamt könnten die gestärkten Innenfinanzierungspotenziale opportunistische Investitionsentscheidungen erlauben, um die Profitabilität insgesamt zu erhöhen bzw. verstärkte Nachhaltigkeitsinitiativen und Ertragspotenziale zu verfolgen.

Mit der Stärkung des Eigenkapitalanteils und der Fokussierung auf die Innenfinanzierung haben wir eine optimale Kapitalallokation erreicht. Sie ist ein bedeutender Werttreiber, der die Möglichkeiten der renditeorientierten nachhaltigen Investitionen eröffnet.

Eine Stärkung unserer finanziellen Position, die Erhöhung der Rentabilität unserer (Nachhaltigkeits-)Investitionen sowie der Ausbau unseres Marktanteils in den Metropolregionen könnten sich positiv auf die Beurteilung durch unsere Kapitalgeber und der **Rating**-Agenturen auswirken und somit unsere attraktiven Finanzierungsoptionen weiter verbessern.

Unsere Investments in bezahlbaren Wohnraum sind mit einem weitestgehend konjunkturunabhängigen Cashflow verbunden. Die damit verbundene Stabilität bietet uns die Chance, unsere finanziellen Verbindlichkeiten auch in Zeiten ökonomischer oder politischer Krisen vergleichsweise sicher erfüllen zu können. Dies wird insbesondere dadurch nachgewiesen, dass auch im durch den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine und dem durch gestörten Lieferketten beeinflussten Jahr 2022 keine nennenswerte Erhöhung der – ohnehin niedrigen – Mietausfallquote zu beobachten ist.

Prognosebericht

Geschäftsausblick 2024

Die Prognose wurde in Übereinstimmung mit den im Konzernabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen und den im Lagebericht an anderer Stelle beschriebenen Bereinigungen (Anpassungen) vorgenommen. In der Prognose berücksichtigen wir keine größeren Akquisitionen von Immobilienbeständen.

Unsere Prognose für 2024 basiert auf der für den Gesamtkonzern Vonovia ermittelten und aktualisierten Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung sowie mögliche Chancen und Risiken berücksichtigt. Sie bezieht außerdem die wesentlichen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die für die Immobilienwirtschaft relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren sowie unsere Unternehmensstrategie mit ein. Diese sind in den Kapiteln → [Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche](#) und → [Grundlagen des Konzerns](#) beschrieben. Darüber hinaus bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen (siehe → [Chancen und Risiken](#)).

Wir gehen davon aus, dass sich für Vonovia und unsere Kunden die Preissteigerungen insbesondere auf den Bau- und Rohstoffmärkten weiterhin moderat bemerkbar machen werden. Diese werden sich unmittelbar auf die Nebenkosten auswirken, aber auch mittelbar durch allgemeine Preissteigerungen auf alle Bereiche der Wirtschaft. Wir erwarten zudem weiterhin ein hohes Preisniveau bei Baustoffen, welches sich auch auf unsere Bauprojekte auswirken wird. Ein unverändert hohes Zinsniveau und Inflation führen weiterhin zu einer erhöhten Volatilität an den Eigen- und Fremdkapitalmärkten. Die gesamtwirtschaftliche Lage und Entwicklung unterziehen wir deshalb fortlaufend einer intensiven Bewertung, insbesondere mit Blick auf die Renditeanforderungen bei Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen.

Für unser Kerngeschäft **Rental** erwarten wir einen EBITDA-Beitrag in etwa auf Vorjahresniveau. Im Jahresvergleich werden organische Mietsteigerung und damit verbundene steigende Mieteinnahmen durch einen höheren Mietabgang

infolge des verkaufsbedingt geringeren Portfolios kompensiert. Für das Segment **Value-add** gehen wir für 2024, im Wesentlichen getrieben durch das Wieder-Hochfahren unserer Investitionstätigkeit, von einem starken Anstieg des Adjusted EBITDA aus. Einen starken Anstieg des EBITDA-Beitrages prognostizieren wir ebenso für das **Development**-Segment, der in einem Anstieg der Nachfrage nach neu gebauten Eigentumswohnungen begründet liegt. Abhängig von der weiteren Entwicklung der Nachfrage nach Bestandswohnungen, nehmen wir für das Segment **Recurring Sales** ein Adjusted EBITDA leicht über dem Vorjahresniveau an. Das Segment **Pflege** wurde mit Abschluss des Geschäftsjahres 2023 als aufgegebenen Geschäftsbereich ausgewiesen und wird daher in der Prognose 2024 nicht mehr berücksichtigt. Auf Konzernebene erwarten wir daher für 2024 insgesamt ein **Adjusted EBITDA Total** in etwa auf Vorjahresniveau.

Das in den letzten beiden Jahren gestiegene Zinsniveau führt zu einem deutlichen Anstieg der Fremdkapitalkosten und des damit verbundenen bereinigten Nettofinanzergebnisses. Bei stabilen planmäßigen Abschreibungen gehen wir daher von einem **Adjusted EBT** leicht unter Vorjahresniveau aus.

Insbesondere durch verstärkte Investitionen in unseren Immobilienbestand gehen wir für 2024 von einem Anstieg unserer **Investitionstätigkeit** aus. Darüber hinaus erwarten wir eine weitere Steigerung unseres Unternehmenswerts und damit einen leichten Anstieg des **EPRA NTA pro Aktie** vor Berücksichtigung weiterer marktbedingter Veränderungen der Immobilienwerte.

Die für das Geschäftsjahr 2024 geplanten Werte der einzelnen gewichteten Zielgrößen ergeben für den **Nachhaltigkeits-Performance-Index** eine normierte Prognose von 100%.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der von uns prognostizierten Steuerungskennzahlen sowie deren Zielerreichung im Geschäftsjahr 2023.

	Ist 2022	Prognose 2023	Prognose 2023 Zwischenbericht Q3 2023***	Ist 2023
Segmenterlöse Total (inkl. aufgebener Geschäftsbereiche)	6,3 Mrd. €	6,4-7,2 Mrd. €	moderat unter Vorjahr	5.638,1 Mio. €
Adjusted EBITDA Total (inkl. aufgebener Geschäftsbereiche)	2.763,1 Mio. €	2,6-2,85 Mrd. €	unteres Ende 2,6-2,85 Mrd. €	2.652,4 Mio. €
Group FFO (inkl. aufgebener Ge- schäftsbereiche)	2.035,6 Mio. €	1,75-1,95 Mrd. €	Mitte 1,75-1,95 Mrd. €	1.847,1 Mio. €
Group FFO pro Aktie (inkl. aufgebener Geschäftsbereiche)*	2,58 €	ausgesetzt	Mitte 2,15-2,39 €	2,29 €
EPRA NTA pro Aktie**	57,48 €	ausgesetzt	ausgesetzt	€46,82
Nachhaltigkeits- Performance-Index****	103%	-100%	105-110%	111%
Mieteinnahmen	3.168,1 Mio. €	3,15-3,25 Mrd. €	oberes Ende 3,15-3,25 Mrd. €	3.253,4 Mio. €
Organische Mietsteigerung	3,3%	über Vorjahr	3,7-3,8%	3,8%
Modernisierung/Bestandsinvestitionen	837,4 Mio. €	-0,5 Mrd. €	-0,5 Mrd. €	470,8 Mio. €
Neubau/Nachverdichtung	607,1 Mio. €	-0,35 Mrd. €	-0,35 Mrd. €	291,2 Mio. €
Anzahl verkaufter Einheiten Recurring Sales	2.710	3.000-3.500	ausgesetzt	1.590
Verkehrswert Step-up Recurring Sales	38,8%	-25%	ausgesetzt	33,4%

* Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.

** Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

*** Wie berichtet inkl. Pflege Segment und Rohertrag Development to hold.

**** Bis einschließlich 2022 exkl. Deutsche Wohnen. Prognose 2023 inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segment Pflege und SYNZIA).

Die Prognose für das Geschäftsjahr 2024 erfolgt auf Basis des angepassten Steuerungssystems sowie ohne Berücksichtigung aufgebener Geschäftsbereiche.

	Ist 2023	Prognose 2024
Adjusted EBT	1.866,2 Mio. €	1,70-1,80 Mrd. €
Adjusted EBITDA Total	2.583,8 Mio. €	2,55-2,65 Mrd. €
EPRA NTA pro Aktie*	€46,82	ausgesetzt
Nachhaltigkeits- Performance-Index	111 %	100 %
Mieteinnahmen	3.253,4 Mio. €	-3,3 Mrd. €
Organische Mietsteigerung	3,8 %	3,4-3,6 %
Zusätzlicher Mietsteige- rungsanspruch**	1,8 %	>2 %

* Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

** Für Deutschland: Zusätzliche rechtlich garantierte Mietsteigerung auf Wohnungsebene im Verhältnis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) zum Zeitpunkt der Entstehung, welche erst nach Ablauf des Kappungsgrenzzeitraums ausgesprochen und damit realisiert werden kann. Der ermittelte Wert zeigt den kumulierten Mietsteigerungsanspruch zum jeweiligen Zeitpunkt. Dieser kann nicht additiv zur organischen Mietsteigerung des jeweiligen Jahres gesehen werden, da die Realisierung sukzessive in den Folgejahren stattfindet.

Bochum, den 28. Februar 2024

Der Vorstand



Rolf Buch
(CEO)



Arnd Fittkau
(CRO)



Philip Grosse
(CFO)



Daniel Riedl
(CDO)



Ruth Werhahn
(CHRO)

