

# Konzernabschluss

198	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
199	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
200	Konzernbilanz
202	Konzern-Kapitalflussrechnung
204	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
206	Konzernanhang
206	Abschnitt (A): Grundlagen des Konzernabschlusses
216	Abschnitt (B): Periodenerfolg
225	Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage
232	Abschnitt (D): Vermögen
262	Abschnitt (E): Kapitalstruktur
281	Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung
286	Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2025
Umsatzerlöse aus der Vermietung		4.880,5	4.749,3
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		206,8	169,5
<b>Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	B9	<b>5.087,3</b>	<b>4.918,8</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		1.141,4	1.414,8
Buchwert der veräußerten Immobilien		-1.063,8	-1.400,9
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien		42,8	39,1
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	B10	<b>120,4</b>	<b>53,0</b>
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten		851,8	412,6
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-813,8	-323,1
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten</b>	B11	<b>38,0</b>	<b>89,5</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B12	-1.559,0	1.390,0
Aktivierete Eigenleistungen	B13	538,0	655,0
Materialaufwand	B14	-2.321,8	-2.111,9
Personalaufwand	B15	-899,6	-833,6
Abschreibungen und Wertminderungen		-121,0	-514,2
Sonstige betriebliche Erträge	B16	250,9	317,4
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten		-408,1	-76,1
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten		4,3	-11,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	B17	-387,9	-479,1
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen		-53,8	-60,5
Zinserträge	B18	87,9	129,7
Zinsaufwendungen	B19	-908,6	-880,3
Sonstiges Finanzergebnis	B20	-70,4	-58,9
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>-603,4</b>	<b>2.527,7</b>
Ertragsteuern	B21	-385,6	1.586,5
<b>Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>		<b>-989,0</b>	<b>4.114,2</b>
<b>Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>		<b>26,7</b>	<b>71,3</b>
<b>Periodenergebnis</b>		<b>-962,3</b>	<b>4.185,5</b>
davon entfallen auf:			
Anteilseigner von Vonovia		-896,0	3.723,0
davon aus fortgeführten Geschäftsbereichen		-919,4	3.709,7
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		23,4	13,3
Nicht beherrschende Anteilseigner		-66,3	462,5
<b>Ergebnis je Aktie der fortgeführten Aktivitäten (verwässert) in €</b>		<b>-1,12</b>	<b>4,31</b>
<b>Ergebnis je Aktie der fortgeführten Aktivitäten (unverwässert) in €</b>		<b>-1,12</b>	<b>4,45</b>
<b>Ergebnis je Aktie gesamt (verwässert) in €</b>	C23	<b>-1,09</b>	<b>4,33</b>
<b>Ergebnis je Aktie gesamt (unverwässert) in €</b>	C23	<b>-1,09</b>	<b>4,47</b>

# Konzern- Gesamtergebnisrechnung

in Mio. €	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2025
<b>Periodenergebnis</b>	-962,3	4.185,5
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	32,3	1,0
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-7,0	-
Realisierte Gewinne/Verluste	-21,1	20,8
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	7,7	-6,8
<b>Ergebnis aus Cashflow Hedges</b>	<b>11,9</b>	<b>15,0</b>
Änderungen der Periode	-143,0	276,0
<b>Ergebnis aus dem Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung</b>	<b>-143,0</b>	<b>276,0</b>
<b>Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>	<b>-131,1</b>	<b>291,0</b>
Änderungen der Periode	23,7	14,1
Steuern auf Änderungen der Periode	-0,3	-0,3
<b>Ergebnis der EK-Instrumente und Wertpapiere zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis</b>	<b>23,4</b>	<b>13,8</b>
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	13,3	47,1
Steuereffekt	-1,3	-17,3
<b>Ergebnis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen</b>	<b>12,0</b>	<b>29,8</b>
<b>Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>	<b>35,4</b>	<b>43,6</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>-95,7</b>	<b>334,6</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-1.058,0</b>	<b>4.520,1</b>
davon entfallen auf:		
Anteilseigner von Vonovia	-991,9	4.058,1
davon aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-1.012,9	4.046,7
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	21,0	11,4
Nicht beherrschende Anteilseigner	-66,1	462,0

# Konzernbilanz

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2024	31.12.2025
<b>Aktiva</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	D25	1.424,4	1.433,7
Sachanlagen	D26	743,8	808,0
Investment Properties	D27	78.343,1	82.392,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D33	-	107,9
Finanzielle Vermögenswerte	D28	1.181,1	1.128,6
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	D29	344,3	498,7
Sonstige Vermögenswerte	D30	267,0	15,9
Latente Steueransprüche	D31	23,2	8,3
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>82.326,9</b>	<b>86.393,9</b>
Vorräte	D32	13,2	27,6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D33	584,6	233,8
Finanzielle Vermögenswerte	D28	866,8	433,0
Sonstige Vermögenswerte	D30	674,5	400,9
Laufende Ertragsteueransprüche	D31	177,0	258,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	D34	1.756,7	3.256,9
Immobilienvorräte	D35	1.608,0	1.865,6
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	D36	1.498,7	385,2
Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche	D36	729,9	-
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>7.909,4</b>	<b>6.861,4</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>90.236,3</b>	<b>93.255,3</b>

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2024	31.12.2025
<b>Passiva</b>			
Gezeichnetes Kapital		822,9	848,2
Kapitalrücklage		2.451,1	2.608,9
Gewinnrücklagen		21.149,1	24.130,8
Sonstige Rücklagen		-426,7	-121,3
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia</b>		<b>23.996,4</b>	<b>27.466,6</b>
Nicht beherrschende Anteile		4.130,5	4.701,1
<b>Eigenkapital</b>	D37	<b>28.126,9</b>	<b>32.167,7</b>
Rückstellungen	D38	584,5	550,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	D39	6,0	5,7
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	D40	37.448,3	38.302,9
Derivate	D41	59,6	136,4
Andienungsrechte	D42	-	99,4
Verbindlichkeiten aus Leasing	D43	630,6	633,8
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	D44	176,2	657,9
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	D45	41,6	40,8
Sonstige Verbindlichkeiten	D46	84,3	125,0
Latente Steuerschulden		15.613,5	14.104,9
<b>Langfristige Schulden</b>		<b>54.644,6</b>	<b>54.656,9</b>
Rückstellungen	E38	340,6	419,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E39	524,2	550,0
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E40	5.202,7	4.327,4
Derivate	E41	1,1	4,6
Andienungsrechte	E42	311,2	243,9
Verbindlichkeiten aus Leasing	E43	45,1	45,7
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	E44	32,6	134,3
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	E45	109,0	104,4
Laufende Ertragsteuern	E46	244,7	254,0
Sonstige Verbindlichkeiten	E46	373,1	347,2
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	E36	203,1	-
Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche	E36	77,4	-
<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>7.464,8</b>	<b>6.430,7</b>
<b>Schulden</b>		<b>62.109,4</b>	<b>61.087,6</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>90.236,3</b>	<b>93.255,3</b>

# Konzern-Kapitalflussrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2025
Periodenergebnis		-962,3	4.185,5
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B12	1.567,2	-1.390,0
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien	B10	-42,8	-39,1
Abschreibungen und Wertminderungen		134,3	514,2
Zinsaufwendungen/-erträge und sonstiges Finanzergebnis	B18/B19/B20	924,9	841,3
Ertragsteuern	B21	386,3	-1.584,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	B10	-74,5	-13,9
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-3,5	-56,1
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		390,6	74,2
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		332,1	111,9
Ertragsteuerzahlungen		-250,7	-194,8
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>		<b>2.401,6</b>	<b>2.448,3</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	B10/D27/D33	1.398,3	1.710,3
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten	D25/D26/D28/ D29	105,8	481,6
Einzahlungen aus dem Verkauf von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung veräußerter liquider Mittel	D27/D30	-	347,9
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties****	D25/D26/D28/ D29	-1.265,9	-2.403,3
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte		-497,0	-347,9
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung erworbener liquider Mittel		-2,4	-8,3
Einzahlungen aus dem Verkauf von anderen finanziellen Vermögenswerten		-	19,3
Zinseinzahlungen		73,6	73,3
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-187,6</b>	<b>-127,1</b>

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2025
Auszahlungen an Aktionäre der Vonovia SE	E37	-506,4	-647,2
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner		-143,7	-202,9
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	E40	2.943,8	5.799,5
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	E40	-3.212,3	-5.722,3
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	E43	-42,8	-43,5
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen	E40	-16,5	-55,0
Auszahlungen aus Änderungen der Beteiligungsquote an Tochterunternehmen (ohne Veränderung der Kontrolle)	E37	-44,2	-265,3
Einzahlungen aus Änderungen der Beteiligungsquote an Tochterunternehmen (ohne Veränderung der Kontrolle)	E37	-	1.124,0
Zinsauszahlungen		-798,9	-865,7
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-1.821,0</b>	<b>-878,4</b>
Einfluss von Wechselkursänderungen auf die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		-3,4	5,7
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente gesamt</b>			
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		389,6	1.448,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		1.418,8	1.808,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende		1.808,4	3.256,9
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>			
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente*	D36	-0,9	-43,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		44,4	43,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende		43,5	-
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte**</b>			
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		8,2	-8,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		-	8,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende		8,2	-
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der fortgeführten Tätigkeiten (ohne aufgebene Geschäftsbereiche/zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte)</b>			
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	D34	382,3	1.500,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		1.374,4	1.756,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende***		1.756,7	3.256,9

\* Zahlungsmittelveränderungen aus aufgegebenen Geschäftsbereichen sind im betrieblichen Cashflow in Höhe von 33,3 Mio. € (2024: 47,1 Mio. €), im Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von -57,1 Mio. € (2024: -46,4 Mio. €) und im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von -19,7 Mio. € (2024: -1,6 Mio. €) enthalten.

\*\* Für das Jahr 2024 erfolgt aus Vergleichbarkeitsgründen eine Darstellung entsprechend IFRS 5 wie im Jahr 2025.

\*\*\* Enthält insgesamt Beträge mit Verfügungsbeschränkungen in Höhe von 61,1 Mio. € (31.12.2024: 65,4 Mio. €).

\*\*\*\* Beinhaltet im Wesentlichen Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen sowie darüber hinaus auch Auszahlungen für den Neuerwerb von Investment Properties (davon in einem höheren zweistelligen Millionenbereich durch Erwerb von Tochtergesellschaften in Form von Asset Acquisitions).

# Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Cashflow Hedges	Sonstige Rücklagen
					EK-Instrumente zum beizule- genden Zeitwert im sonstigen Ergebnis
<b>Stand 1. Januar 2025</b>	822,9	2.451,1	21.149,1	-8,2	51,1
<b>Periodenergebnis</b>			3.723,0		
Änderungen der Periode			30,0	1,0	14,1
Ergebniswirksame Reklassifizierung				14,0	0,0
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			30,0	15,0	14,1
<b>Gesamtergebnis</b>			3.753,0	15,0	14,1
Kapitalerhöhung	25,3				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		719,8			
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-0,4			
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-548,4	548,4		
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-1.003,9		
Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern			-284,6		
Gewinnausschüttungen und Dividenden an Minderheitsgesellschafter					
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		-13,2	-31,2		0,3
<b>Stand 31. Dezember 2025</b>	<b>848,2</b>	<b>2.608,9</b>	<b>24.130,8</b>	<b>6,8</b>	<b>65,5</b>
<b>Stand 1. Januar 2024</b>	814,6	2.681,2	22.505,1	-20,1	28,4
<b>Periodenergebnis</b>			-896,0		
Änderungen der Periode			11,4	25,3	23,8
Ergebniswirksame Reklassifizierung				-13,4	0,0
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			11,4	11,9	23,8
<b>Gesamtergebnis</b>			-884,6	11,9	23,8
Kapitalerhöhung	8,3				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		218,6			
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-0,4			
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-448,6	448,6		
Ausschüttung durch die Vonovia SE			-733,2		
Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern			-87,6		
Gewinnausschüttungen und Dividenden an Minderheitsgesellschafter					
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		0,3	-99,2		-1,1
<b>Stand 31. Dezember 2024</b>	<b>822,9</b>	<b>2.451,1</b>	<b>21.149,1</b>	<b>-8,2</b>	<b>51,1</b>

Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung	Summe	Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
-469,6	-426,7	23.996,4	4.130,5	28.126,9
		3.723,0	462,5	4.185,5
276,0	291,1	321,1	-0,5	320,6
	14,0	14,0		14,0
276,0	305,1	335,1	-0,5	334,6
276,0	305,1	4.058,1	462,0	4.520,1
		25,3		25,3
		719,8		719,8
		-0,4		-0,4
		0,0		0,0
		-1.003,9	0,0	-1.003,9
		-284,6	281,3	-3,3
			-174,2	-174,2
	0,3	-44,1	1,5	-42,6
<b>-193,6</b>	<b>-121,3</b>	<b>27.466,6</b>	<b>4.701,1</b>	<b>32.167,7</b>
-326,6	-318,3	25.682,6	4.262,0	29.944,6
		-896,0	-66,3	-962,3
-143,0	-93,9	-82,5	0,2	-82,3
	-13,4	-13,4		-13,4
-143,0	-107,3	-95,9	0,2	-95,7
-143,0	-107,3	-991,9	-66,1	-1.058,0
		8,3		8,3
		218,6		218,6
		-0,4		-0,4
		0,0		0,0
		-733,2	0,0	-733,2
		-87,6	57,3	-30,3
			-113,4	-113,4
	-1,1	-100,0	-9,3	-109,3
<b>-469,6</b>	<b>-426,7</b>	<b>23.996,4</b>	<b>4.130,5</b>	<b>28.126,9</b>

# Konzernanhang

## (A): Grundlagen des Konzernabschlusses

### 1 Allgemeine Angaben

Die Vonovia SE hat ihren Sitz in Deutschland und ist seit 2017 unter der Handelsregisternummer HRB 16879 im Handelsregister Bochum eingetragen. Der eingetragene Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Universitätsstraße 133, 44803 Bochum. Die Gesellschaft ist im Bereich Immobilienwirtschaft tätig.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 wird in Übereinstimmung mit sämtlichen in der EU anzuwendenden IFRS Accounting Standards (IFRS) erstellt. Darüber hinaus sind ergänzend die nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt worden.

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

Der Konzernabschluss wird in Euro – der funktionalen Währung des Konzerns – aufgestellt. Alle Angaben erfolgen in Millionen Euro (Mio. €), soweit nicht anders vermerkt. Darüber hinaus werden Beträge unterhalb der Rundungsgrenze mit „0,0“ ausgewiesen. Ein „-“ kennzeichnet nicht vorhandene Sachverhalte.

Der Vorstand von Vonovia hat den Konzernabschluss am 16. März 2026 aufgestellt und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben.

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

Kapitel	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Ermessensausübungen, Schätzungen
A5	Währungsumrechnung
A6	Zuwendungen der öffentlichen Hand
B	Periodenerfolg
B11	Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten
B21	Ertragsteuern
C23	Ergebnis je Aktie
D25	Immaterielle Vermögenswerte/Geschäfts- oder Firmenwert
D26	Sachanlagen
D27	Investment Properties
D28	Finanzielle Vermögenswerte
D32	Vorräte
D33	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
D34	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
D35	Immobilienvorräte
D36	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden sowie Vermögenswerte und Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche
E37	Eigenkapital
E38	Rückstellungen
E40	Originäre finanzielle Verbindlichkeiten
E42	Andienungsrechte
E43	Leasingverhältnisse
E44	Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern
E45	Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung
F48	Anteilsbasierte Vergütung
G52	Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten
G53	Angaben zur Kapitalflussrechnung

## 2 Konsolidierungsgrundsätze

### Unternehmenszusammenschlüsse

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

### Tochterunternehmen

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

### Nicht beherrschende Anteile

Vonovia analysiert beim Ansatz und Ausweis von nicht beherrschenden Anteilen die Chancen und Risiken hinsichtlich der Minderheitenanteile. Anteile am Nettovermögen von Tochterunternehmen, die nicht Vonovia zuzurechnen sind, werden unter den nicht beherrschenden Anteilen als separate Komponente des Eigenkapitals ausgewiesen. Nicht beherrschende Anteile werden zum Erwerbszeitpunkt mit ihrem entsprechenden Anteil am identifizierten Nettovermögen des erworbenen Unternehmens bewertet. Im Fall einer zu zahlenden Garantiedividende an nicht beherrschende Anteile wird diese für die vereinbarte Laufzeit als Verbindlichkeit ausgewiesen, wobei eine Verrechnung mit den nicht beherrschenden Anteilen im Eigenkapital erfolgt. In den Folgeperioden wird das Periodenergebnis sowie jede Komponente des sonstigen Ergebnisses entsprechend der

gegenwärtigen Eigentumsverhältnisse auf die Anteilseigner von Vonovia und die nicht beherrschenden Anteile aufgeteilt.

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

### Verlust der Beherrschung

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

### Assoziierte Unternehmen und gemeinschaftliche Vereinbarungen

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

### Bei der Konsolidierung eliminierte Geschäftsvorfälle

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

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

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

### 3 Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse

Insgesamt wurden zum 31. Dezember 2025 inklusive der Vonovia SE 600 Unternehmen (31. Dezember 2024: 612), davon 435 (31. Dezember 2024: 446) inländische und 165 (31. Dezember 2024: 166) ausländische Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen. Darüber hinaus wurden 15 (31. Dezember 2024: 16) inländische und eine (31. Dezember 2024: eine) ausländische Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen sowie elf inländische (31. Dezember 2024: elf) und drei ausländische Gesellschaften (31. Dezember 2024: drei) als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bilanziert.

Ein inländisches Unternehmen (31. Dezember 2024: zwei inländische Unternehmen) wird wegen Unwesentlichkeit nicht in den Konsolidierungskreis miteinbezogen und als nicht konsolidiertes verbundenes Unternehmen ausgewiesen.

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

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

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

Die Veränderungen zum 31. Dezember 2025 im Vergleich zum Vorjahr resultieren bei den einbezogenen Unternehmen aus sechs Gründungen, zehn Zugängen wegen Erwerb, einem Zugang wegen Änderung des Konsolidierungskreises, neun Verschmelzungen, zwei Anwachsungen, einem Abgang wegen Änderung des Konsolidierungskreises und 17 Abgängen durch Verkauf.

Die Veränderungen der Gemeinschaftsunternehmen im Jahr 2025 resultieren aus einem Verkauf. Bei den assoziierten Unternehmen ergab sich ein Zugang durch eine Teilanteilsveräußerung eines bislang in den Konzern einbezogenen Unternehmens sowie einen Verkauf.

#### Akquisition QUARTERBACK München GmbH

Am 2. Januar 2025 hatte Vonovia über ihr 100%-iges Tochterunternehmen, die Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH, sämtliche Anteile an der BUWOG Bauträger Süd GmbH (vormals QUARTERBACK München GmbH) erworben. Der Kaufpreis betrug rund 11,0 Mio. €. Die Gesellschaft beschäftigt 44 Mitarbeiter, die in Süddeutschland Developmentdienstleistungen erbringen. Mit dem Erwerb wird die

Developmentorganisation von Vonovia in Süddeutschland weiter ausgebaut.

Der Erwerbszeitpunkt, zu dem Vonovia die Beherrschung über die BUWOG Bauträger Süd GmbH erlangte, war der 2. Januar 2025. Bei der Transaktion handelt es sich um einen Unternehmenserwerb im Sinne des IFRS 3.

Die finale Allokation des Gesamtkaufpreises in Höhe von 11,0 Mio. € auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden (PPA) der BUWOG Bauträger Süd GmbH zum Erstkonsolidierungszeitpunkt basierte auf den Abschlusszahlen der BUWOG Bauträger Süd GmbH zum 31. Dezember 2024 sowie den bekannten, notwendigen Anpassungen an die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden.

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

in Mio. €

Sachanlagen	5,9
Finanzielle Vermögenswerte	10,7
Liquide Mittel	1,2
Sonstige Aktiva zu Zeitwerten	1,2
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>19,0</b>
Verbindlichkeiten aus Leasing	4,6
Sonstige Passiva zu Zeitwerten	3,4
<b>Summe Schulden</b>	<b>8,0</b>
<b>Nettovermögen zu Zeitwerten</b>	<b>11,0</b>
Gegenleistung	11,0
<b>Goodwill</b>	<b>0,0</b>

Die erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren zum Erwerbszeitpunkt vollständig einbringlich. Der Bruttobetrag der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrug 0,8 Mio. €. Der Nettobuchwert, der dem beizulegenden Zeitwert entspricht, betrug 0,8 Mio. €.

Im Geschäftsjahr 2025 sind in Bezug auf die Akquisition der BUWOG Bauträger Süd GmbH keine Transaktionskosten angefallen.

## 4 Bilanzierung von finanziellen Vermögenswerten und Schulden

### **Kredite und Forderungen**

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

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

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

### **Derivative Finanzinstrumente und Andienungsrechte**

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

Berücksichtigung der am Bewertungsstichtag vorliegenden Marktdaten ermittelt.

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

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

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

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

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

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

Eingebettete derivative Finanzinstrumente, die mit einem nicht derivativen Finanzinstrument (Basisvertrag) zu einem zusammengesetzten Finanzinstrument kombiniert wurden,

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

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

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

Der beizulegende Zeitwert der Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile/Ausgleichsansprüche wird grundsätzlich durch den Unternehmenswert der Gesellschaften bestimmt; sofern ein vertraglich vereinbarter Mindestkaufpreis diesen Betrag übersteigt, wird dieser Kaufpreis angesetzt. Der Ansatz erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten gemäß IFRS 9.

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

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

Diese Eigenkapitalinstrumente, die zum Fair Value im sonstigen Ergebnis zu erfassen sind, werden zunächst mit

ihrem beizulegenden Zeitwert zuzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten bewertet. Die Folgebewertung erfolgt grundsätzlich zum Fair Value. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden im sonstigen Ergebnis erfasst.

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

## **5 Währungsumrechnung**

### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

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

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

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

Basis: 1 €	Stichtagskurs		Periodendurchschnitt	
	31.12.2024	31.12.2025	2024	2025
AUD – Australischer Dollar*	-	1,76	-	1,78
CHF – Schweizer Franken	0,94	0,93	0,95	0,94
GBP – Britisches Pfund	0,83	0,87	0,85	0,86
NOK – Norwegische Krone*	-	11,84	-	11,72
SEK – Schwedische Krone	11,46	10,82	11,43	11,07

\* Angabe der Währungskurse für den australischen Dollar sowie die norwegische Krone erstmalig ab 2025 aufgrund der im Jahr 2025 erfolgten Anleiheemission in AUD und NOK.

## 6 Zuwendungen der öffentlichen Hand

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

Die zum Konzern gehörenden Unternehmen erhalten Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Baukostenzuschüssen, Aufwendungszuschüssen, Aufwendungsdarlehen sowie zinsvergünstigten Darlehen. Im Geschäftsjahr 2025 wurden Vonovia zinsvergünstigte Darlehen in Höhe von 27,4 Mio. € (2024: 182,4 Mio. €) gewährt.

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

### Änderungen wesentlicher Rechnungslegungsmethoden

Zum 1. Januar 2025 musste der Konzern keine Reform der Referenzzinssätze anwenden. Auf Grundlage der bestehenden Geschäfte sehen wir auch für die Zukunft weiterhin keine wesentlichen Einflüsse.

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

Die nachfolgend aufgeführten neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2025 anzuwenden. Hierdurch ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Vonovia.

> IAS 21 „Auswirkungen von Wechselkursänderungen“

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

Die Anwendung folgender Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards ist für das Geschäftsjahr 2025 noch nicht verpflichtend. Vonovia hat die entsprechenden Verlautbarungen auch nicht freiwillig frühzeitig angewendet. Die Implementierung des IFRS 18 wird voraussichtlich zu wesentlichen Änderungen in zukünftigen Konzernabschlüssen von Vonovia führen. Die Anwendung der übrigen neuen oder geänderten Standards wird voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Vonovia haben. Die verpflichtende Anwendung bezieht sich jeweils auf Geschäftsjahre, die an oder nach dem genannten Datum beginnen:

#### IFRS 18 – Presentation and Disclosure in Financial Statements

Im April 2024 hat das IASB den neuen Standard IFRS 18 „Presentation and Disclosure in Financial Statements“ veröffentlicht. Die Veröffentlichung im Amtsblatt der EU erfolgte am 16. Februar 2026. IFRS 18 ersetzt den bisherigen Standard IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ und wird ab Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2027 beginnen, retrospektiv anzuwenden sein.

Der neue Standard IFRS 18 sieht grundlegende Änderungen vor. Er verpflichtet zur Einführung von Zwischensummen in der Gewinn- und Verlustrechnung, enthält spezifische Vorgaben zur Kategorisierung von Aufwendungen und Erträgen sowie derer Aggregation und Disaggregation. Darüber hinaus beseitigt der Standard Wahlrechte bei der Zuordnung von Posten in der Kapitalflussrechnung, erweitert die Offenlegungspflichten für unternehmensspezifische Leistungskennzahlen (Management-defined Performance Measures, kurz MPMs) und fordert detaillierte Überleitungsrechnungen. Die neuen Regelungen haben das Ziel, die Transparenz und Vergleichbarkeit der Finanzberichterstattung zu verbessern.

Die im Standard vorgeschriebene **Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung** sieht künftig folgende Kategorien vor: „Operatives Ergebnis“, „Ergebnis aus Investitionstätigkeit“, „Ergebnis aus Finanzierungstätigkeit“, „Ertragsteuern“ sowie – sofern zutreffend – „Aufgegebene Geschäftsbereiche“. Während IFRS 18 klare Vorgaben dazu macht, welche Aufwendungen und Erträge den Kategorien „Investitionstätigkeit“ und „Finanzierungstätigkeit“ zuzuordnen sind, wird das operative Ergebnis nach einer Ausschlusslogik definiert. Es umfasst somit künftig sämtliche Aufwendungen und Erträge, die keiner anderen Kategorie zugeordnet werden können.

Durch die Erstanwendung des IFRS 18, der IAS 1 ersetzt, ergeben sich wesentliche Änderungen in der Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung von Vonovia: Im operativen Ergebnis werden Umsatzerlöse und sonstige Erlöse aus der operativen Geschäftstätigkeit künftig in einer Zwischensumme zusammengefasst. Zusätzlich werden Bestandsveränderungen künftig als separate Position ausgewiesen und umfassen u. a. die bisherigen Positionen „Buchwert der veräußerten Immobilien“ sowie „Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte“. Das Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen wird ebenso wie die Zinserträge aus Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten dem Ergebnis aus der Investitionstätigkeit zugeordnet.

Der Expected Credit Loss wird künftig nicht mehr unter den „Wertminderungen aus finanziellen Vermögenswerten“, sondern im Ergebnis aus Investitionstätigkeit in der Position „Sonstiges Finanzergebnis“ erfasst. Alle Aufwendungen und Erträge aus der Unternehmensfinanzierung werden im Finanzierungsergebnis ausgewiesen.

Laut IFRS 18 zeichnen sich **MPMs** dadurch aus, dass sie Zwischensummen aus Aufwendungen und Erträgen darstellen, in der Finanzmarktkommunikation verwendet werden und die Sichtweise des Managements auf die Leistung des Gesamtunternehmens der Berichtsperiode widerspiegeln. Die bestehenden Kennzahlen wurden im Zuge der neuen Regelungen einer Analyse unterzogen, um ihre Einstufung als MPMs gemäß IFRS 18 zu prüfen. Die Analyse ergab, dass die bisherigen Leistungskennzahlen „Adjusted EBT“ und „Adjusted EBITDA“ sowie die neuen Kennzahlen „Auf die Anteilseigner von Vonovia entfallendes bereinigtes Periodenergebnis“ und „Auf die Minderheiten entfallendes bereinigtes Periodenergebnis“ als MPMs zu klassifizieren sind. Zukünftig werden für diese Kennzahlen detaillierte Angaben im Anhang veröffentlicht, einschließlich Überleitungsrechnungen, die zusätzlich Minderheiten- und Steuereffekte der einzelnen Überleitungsposten ausweisen. Wesentliche quantitative Änderungen der Kennzahlen sind nicht zu erwarten.

Übersicht der relevanten neuen Standards und Interpretationen sowie Änderungen zu bestehenden Standards		Verpflichtende Anwendung für Vonovia ab
<b>Änderungen von Standards</b>		
IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10, IAS 7	Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Band 11	01.01.2026
IFRS 7	„Finanzinstrumente: Angaben“	01.01.2026
IFRS 9	„Finanzinstrumente“	01.01.2026
IAS 21	„Auswirkungen von Wechselkursänderungen“	01.01.2027*
<b>Neue Standards</b>		
IFRS 18	„Darstellung und Angaben im Abschluss“	01.01.2027
IFRS 19	„Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben“	01.01.2027*

\* Noch nicht gebilligt.

### Schätzungen und Annahmen

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

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

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

Der beste Hinweis für den beizulegenden Zeitwert von Investment Properties sind auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise vergleichbarer Immobilien. Da diese Informationen jedoch nicht vollständig vorhanden sind, greift Vonovia auf standardisierte Bewertungsverfahren zurück.

Eine detaillierte Beschreibung des zur Anwendung kommenden Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF) findet sich in Kapitel → **[D27] Investment Properties**.

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

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

Wie in Kapitel → **[D25] Immaterielle Vermögenswerte** dargestellt, überprüft Vonovia jährlich und sofern irgendein Anhaltspunkt dafür vorliegt, ob eine Wertminderung der Geschäfts- oder Firmenwerte eingetreten ist. Dann ist der erzielbare Betrag der Gruppe der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zu ermitteln. Dieser entspricht dem höheren Wert von beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Die Bestimmung des Nutzungswerts beinhaltet die Vornahme von Anpassungen und Schätzungen bezüglich der Prognose und Diskontierung der künftigen Cashflows. Obwohl das Management davon ausgeht, dass die zur Berechnung des erzielbaren Betrags verwendeten Annahmen angemessen sind, könnten etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen zu einem Wertminderungsaufwand führen, der die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachteilig beeinflussen könnte.

Bei der Feststellung der Höhe von tatsächlichen und latenten Steuern berücksichtigt der Konzern die Auswirkungen von ungewissen Steuerpositionen und ob zusätzliche Steuern

und Zinsen fällig sein können. Diese Beurteilung erfolgt auf der Basis von Schätzungen und Annahmen über künftige Ereignisse. Es können neue Informationen zur Verfügung stehen, die den Konzern dazu veranlassen, seine Ermessensentscheidungen bezüglich der Angemessenheit der bestehenden Steuerschulden zu ändern; solche Änderungen an den Steuerschulden werden Auswirkungen auf den Steueranwendungsaufwand in der Periode haben, in der eine solche Feststellung getroffen wird.

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

Im Rahmen der Anwendung des IFRS 15 wird bezüglich der Bestimmung des Leistungsfortschritts bei der zeitraumbezogenen Erlöserfassung angenommen, dass die angefallenen Kosten in Bezug auf die Gesamtkosten den Leistungsfortschritt angemessen widerspiegeln.

Die Bewertung von in Entwicklung befindlichen Immobilien erfolgt durch Abgleich mit dem Nettoveräußerungserlös bzw. dem erzielbaren Betrag. Dabei ist die Bewertung von in Entwicklung befindlichen Immobilien der Bereiche Development to sell und Development to hold geprägt von einer Vielzahl an bewertungsrelevanten Parametern (beispielsweise zukünftige Verkaufspreise; Gesamtinvestitionskosten u. Ä.). Diese Parameter sind zum jeweiligen Bewertungsstichtag mit Schätzunsicherheiten hinsichtlich ihrer konkreten Eintrittshöhe verbunden.

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

Klimarisiken und Klimachancen wirken sich auf das Geschäftsmodell und die Strategie von Vonovia aus, z. B. durch energetische Modernisierung. Sie werden insbesondere durch den festgelegten Klimapfad adressiert, aber auch durch angemessene Schätzungen und Annahmen in den wesentlichen Positionen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage berücksichtigt. Klimarisiken können sich poten-

ziell negativ auswirken und zu einer erhöhten Schätzunsicherheit beitragen.

Physische Klimarisiken beziehen sich auf längerfristige Verschiebungen in den allgemeinen klimatischen Bedingungen. Klimaereignisse wie Überschwemmungen, Erdbeben, Extremwetterereignisse o. Ä. können Auswirkungen auf unseren Immobilienbestand haben und ein spezifisches Krisenmanagement erforderlich machen. Transitorische Klimarisiken beschreiben negative Auswirkungen auf Unternehmen, die durch die Transformation zu einem nachhaltigeren Wirtschaftssystem entstehen, z. B. durch Änderungen der Regulatorik, der Kundenpräferenzen oder der technologischen Entwicklungen. Im Rahmen unserer doppelten Wesentlichkeitsanalyse nach den ESRS hat Vonovia keine wesentlichen physischen oder transitorischen Klimarisiken identifiziert.

Nach aktuellem Kenntnisstand und der Erwartung künftiger Entwicklungen ergeben sich für Vonovia keine bilanziellen Folgen. Dies betrifft u. a. die Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, spezifische Nutzungsdauern, die Werthaltigkeit von Vermögenswerten, ebenso wie Rückstellungen für Umweltrisiken, für die sich kein wesentlicher Anpassungsbedarf ergibt.

#### **Wahlrechts- und Ermessensausübungen**

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

- > Die Festlegung des Kreises der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen erfolgt durch Beurteilung des maßgeblichen Einflusses bzw. ob gemeinschaftliche Führung vorliegt.
- > Die Beurteilung, ob es sich bei den im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbenen Investment Properties um einen Geschäftsbetrieb oder um den Erwerb eines einzelnen Vermögenswerts oder einer Gruppe von Vermögenswerten handelt, kann ermessensbehaftet sein.
- > Vonovia bewertet Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert. Hätte das Management das Anschaffungskostenmodell, wie gemäß IAS 40 gestattet, gewählt, würden die Buchwerte der Investment Properties ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich abweichen.
- > Die Kriterien zur Beurteilung, in welcher Kategorie ein finanzieller Vermögenswert einzuordnen ist, können ermessensbehaftet sein.

- > Im Rahmen der Umsatzrealisierung nach IFRS 15 können Ermessensentscheidungen notwendig sein, die sich auf die voraussichtlichen Umsatzerlöse, die Gesamtkosten eines Projekts sowie den Fertigstellungsgrad beziehen. Diese haben Auswirkungen auf die Höhe und die zeitliche Verteilung der Umsatzerlöse. Die Bestimmung des Transaktionspreises kann Schätzungen und Annahmen unterliegen, insbesondere im Fall variabler Gegenleistungen oder Gewährleistungseinbehalten.
- > Um im Rahmen der zeitraumbezogenen Umsatzerlösrealisation nach IFRS 15 die Erlöse den einzelnen Berichtsperioden verursachungsgerecht zuzuordnen, wurde zur Ermittlung des Fertigstellungsgrads bzw. Leistungsfortschritts aufgrund von Objektivierbarkeit und Messbarkeit die Cost-to-Cost-Methode als ein inputorientiertes Verfahren gewählt.
- > Im Rahmen der Bilanzierung von Leasingverhältnissen nach IFRS 16 kann die Beurteilung der Ausübung oder Nichtausübung von einseitig eingeräumten Kündigungs- und Verlängerungsoptionen ermessensbehaftet sein, insbesondere wenn keine wirtschaftlichen Anreize zur Ausübung bzw. Nichtausübung von Optionen bestehen.
- > Das Erfordernis, zukunftsbezogene Informationen in die Bewertung erwarteter Forderungsausfälle einzubeziehen, führt zu Ermessensentscheidungen hinsichtlich der Auswirkung von Änderungen der wirtschaftlichen Faktoren auf die erwarteten Forderungsausfälle.
- > Die Entscheidung, wie eine Gruppe zahlungsmittelgenerierender Einheiten abzugrenzen ist, der ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wird, kann ermessensbehaftet sein.
- > Darüber hinaus kann die Zuordnung des Geschäfts- oder Firmenwerts auf die Gruppe einzelner zahlungsmittelgenerierender Einheiten ermessensbehaftet sein. Die im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung verwendeten Parameter, wie die Bestimmung der abgezinsten Zahlungsströme, der gewichtete Kapitalkostensatz und die Wachstumsrate, können ebenfalls ermessensbehaftet sein. Mangels Konkretisierung einer Definition des Begriffs „operation“ (IAS 36.86) kann es sich bei dem Abgang des Geschäfts- oder Firmenwerts im Rahmen von Immobilienveräußerungen um Ermessensentscheidungen handeln.
- > Bei der Abgrenzung einer Veräußerungsgruppe im Rahmen der Immobilienveräußerung kann es sich um eine Ermessensentscheidung handeln. Mangels Konkretisierung einer Definition des Begriffs „eines gesonderten wesentlichen Geschäftszweigs oder geografischen Geschäftsbereichs“ (IFRS 5) kann die Klassifizierung als aufgegebener Geschäftsbereich (Discontinued Operation) ermessensbehaftet sein. Weiterhin kann es sich bei der Einschätzung, ob eine Veräußerung innerhalb eines Jahres als höchstwahrscheinlich gilt, um eine Ermessensentscheidung handeln.

- > Die bilanzielle Abbildung eines verpflichtenden Erwerbs von nicht beherrschenden Anteilen nach dem Kontroll-erwerb im Rahmen eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots ist zurzeit nicht abschließend geregelt. Grundsätzlich erfolgt im Rahmen eines öffentlichen Angebots der Erwerb von Anteilen in der zweiten Angebotsfrist zu exakt gleichen Konditionen wie im Zuge der ersten Angebotsfrist, und die beiden Erwerbe stehen in einem engen inhaltlichen und zeitlichen Zusammenhang. Somit stellt der Erwerb, auch wenn in zwei Angebotsfristen durchgeführt, einen einheitlichen Geschäftsvorfall („linked transaction“) dar. Nach dem Vollzug des späteren Erwerbs ist die ursprüngliche Kaufpreisallokation zum Erwerbsstichtag rückwirkend anzupassen, sodass es zu einer Veränderung der übertragenen Gegenleistung, des übernommenen Nettovermögens zu Zeitwerten und damit des resultierenden Geschäfts- oder Firmenwerts kommt.

## 8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im November 2025 wurde ein ausstehendes Nominalvolumen von EMTN-Anleihen mit einem Teilbetrag in Höhe von 559,6 Mio. € zurückerworben. Der noch offene Teilbetrag der Anleihe von rund 217 Mio. € wurde im Dezember 2025 vorzeitig gekündigt und zum 15. Januar 2026 zurückgezahlt.

Am 23. Januar 2026 hat Vonovia eine Anleihe über 150,0 Mio. CHF (rund 160 Mio. €) mit 8,75-jähriger Laufzeit und einem Kupon von 1,5516 % (3,797 % nach Währungsabsicherung) begeben.

Am 5. Februar 2026 hat Vonovia eine Anleihe in schwedischen Kronen über 1.500 Mio. SEK (rund 140 Mio. €) in drei Tranchen mit Laufzeiten von drei und fünf Jahren begeben. Zwei Tranchen sind variabel verzinst, Vonovia zahlt nach Währungsabsicherung einen fixierten Kupon von 3,052 % für die 3-jährige Laufzeit bzw. 3,53 % für die 5-jährige Laufzeit. Die dritte Tranche mit 5-jähriger Laufzeit wird originär mit einem fixierten Kupon von 3,504 % verzinst.

Am 30. Januar 2026 hat Vonovia eine bilaterale Kreditlinie mit Skandinaviska Enskilda Banken (SEB) und Swedbank über 200,0 Mio. € mit einer 2-jährigen Laufzeit (zuzüglich Verlängerungsoptionen) abgeschlossen.

Am 18. Februar 2026 hat Vonovia eine Privatplatzierung über 10.000,0 Mio. JPY (rund 54 Mio. €) mit 10-jähriger Laufzeit abgeschlossen. Der Kupon beträgt 2,94 % bzw. 4,08 % nach Währungsabsicherung.

Für die am 14. April 2025 begebene 2NC1-Anleihe über 750,0 Mio. € hat Vonovia am 12. März 2026 die vorzeitige Rückzahlung zum 14. April 2026 angekündigt.

## Abschnitt (B): Periodenerfolg

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

**Aufwendungen** werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung erfasst.

**Zinsen** werden periodengerecht unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode als Aufwand bzw. Ertrag erfasst.

### 9 Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	2024	2025
Mieteinnahmen	3.331,6	3.428,9
Betriebskosten	1.548,9	1.320,4
<b>Umsatzerlöse aus der Vermietung</b>	<b>4.880,5</b>	<b>4.749,3</b>
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	206,8	169,5
	<b>5.087,3</b>	<b>4.918,8</b>

Im Jahr 2024 resultierten die anderen Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung im Wesentlichen aus der Verpachtung von Kabelnetzen, während sie sich im Jahr 2025 hauptsächlich aus der Betreuung von Immobilien und dem Energieverkauf zusammensetzen.

### 10 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in Mio. €	2024	2025
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	376,4	240,3
Buchwert der veräußerten Immobilien	-298,8	-174,7
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties</b>	<b>77,6</b>	<b>65,6</b>
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	765,0	1.174,5
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-765,0	-1.226,2
Wertveränderung aus der Veräußerung von Immobilien	42,8	39,1
<b>Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien</b>	<b>42,8</b>	<b>-12,6</b>
	<b>120,4</b>	<b>53,0</b>

Der Anstieg der Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien sowie korrespondierend dazu die Abgangsbuchwerte der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien resultieren im Wesentlichen aus dem im 1. Quartal 2025 realisierten Verkauf des Portfolios in Berlin mit rund 4.500 Wohneinheiten. Für weitere Erläuterungen zum Verkauf des Portfolios in Berlin („linked transaction“) siehe → [D36] **Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden sowie Vermögenswerte und Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche.**

Die Wertanpassung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, bei denen die Verkaufsbemühungen insoweit vorangeschritten sind, dass mit einem Verkauf innerhalb von einem Jahr gerechnet werden kann, führte zum 31. Dezember 2025 zu einem positiven Ergebnis von 39,1 Mio. € (2024: 42,8 Mio. €).

## 11 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Kosten zur Anbahnung von Verträgen mit Kunden werden entsprechend IFRS 15.94 unmittelbar bei ihrem Entstehen als Aufwand erfasst, da der Abschreibungszeitraum im Regelfall nicht mehr als ein Jahr betragen würde. Bei den Kosten handelt es sich insbesondere um Maklerprovisionen.

Variable Gegenleistungen können nur dann in den Transaktionspreis einbezogen werden, wenn der Anspruch hochwahrscheinlich ist.

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

Bei Global Exits (d. h. dem Verkauf eines Gesamtprojekts an einen einzelnen Investor) sind die Umsätze aus der Übertragung des Grundstücks getrennt von denen aus der Errichtung des Gebäudes zu erfassen. Daher muss der vertraglich vereinbarte Kaufpreis auf diese beiden Leistungskomponenten aufgeteilt werden. Ausschlaggebend hierbei ist das Verhältnis der Einzelveräußerungspreise.

Die Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten in Höhe von 412,6 Mio. € (2024: 851,8 Mio. €) setzen sich zusammen aus 60,6 Mio. € (2024: 157,8 Mio. €) zeitraumbezogenen Umsatzerlösen sowie 352,0 Mio. € (2024: 694,0 Mio. €) zeitpunktbezogenen Umsatzerlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten. Der Anstieg zum Vorjahr resultiert hier ebenfalls im Wesentlichen aus dem Verkauf des Portfolios in Berlin. Für weitere Erläuterungen zum Verkauf des Portfolios in Berlin („linked transaction“) siehe → [\[D36\] Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden sowie Vermögenswerte und Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche](#).

Im Zusammenhang mit der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung sind zum Berichtsstichtag 34,7 Mio. € (2024: 88,1 Mio. €) Vertragsvermögenswerte innerhalb der sonstigen Vermögenswerte angesetzt. In diesem Wert sind zum Berichtsstichtag 23,2 Mio. € (2024: 64,9 Mio. €) erhaltene Anzahlungen berücksichtigt.

Den verbleibenden Leistungsverpflichtungen, die zum Ende der aktuellen Berichtsperiode noch nicht (vollständig) erfüllt sind, ist ein Transaktionspreis in Höhe von 20,8 Mio. € (2024: 32,9 Mio. €) zugeordnet. Mit der erlöswirksamen Erfassung dieser Beträge wird innerhalb der nächsten drei Geschäftsjahre gerechnet, wobei auf 2026 ein Betrag von 15,3 Mio. €, auf 2027 ein Betrag von 3,7 Mio. € und auf 2028 ein Betrag von 1,9 Mio. € entfällt.

## 12 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

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

Die Bewertung der Investment Properties führte im Geschäftsjahr 2025 zu einem positiven Ergebnis in Höhe von 1.390,0 Mio. € (2024: -1.559,0 Mio. €; siehe Erläuterungen Kapitel → [\[D27\] Investment Properties](#)). Hierin enthalten sind -0,4 Mio. € (2024: -17,5 Mio. €) für die Bewertung von Nutzungsrechten (IFRS 16).

Im Geschäftsjahr 2025 sind im Bau befindliche Gebäude (Neubau/Development to hold) fertiggestellt worden und in die Bewirtschaftung übergegangen. Hier erfolgt erstmalig mit Fertigstellung der Objekte eine Fair-Value-Bewertung. Daraus resultierte zum 31. Dezember 2025 ein Bewertungseffekt in Höhe von 2,0 Mio. € (2024: 10,2 Mio. €).

### 13 Aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen des Geschäftsjahres betragen 655,0 Mio. € (2024: 538,0 Mio. €) und betreffen im Wesentlichen die in den aktivierten Modernisierungskosten enthaltenen Eigenleistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation sowie die Regiekosten für Großmodernisierungen.

### 14 Materialaufwand

in Mio. €	2024	2025
Aufwendungen für Betriebskosten	1.481,9	1.226,4
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	613,9	685,9
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	226,0	199,6
	<b>2.321,8</b>	<b>2.111,9</b>

### 15 Personalaufwand

in Mio. €	2024	2025
Löhne und Gehälter	680,8	660,4
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	218,8	173,2
	<b>899,6</b>	<b>833,6</b>

Im Personalaufwand zum 31. Dezember 2025 ist die aufwandswirksame Rückstellungsbildung im Zusammenhang mit dem Ausscheiden von Herrn Buch als CEO von Vonovia und der Aufhebung seines bis in das Jahr 2028 laufenden Anstellungsvertrags enthalten. Dabei ist neben einer fixierten Einmalzahlung zum Austrittsdatum Ende 2025 ein zum 31. Dezember 2027 fälliger variabler Anteil in Form von virtuellen Aktien vereinbart (siehe → [\[F47\] Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen](#), → [\[F48\] Anteilsbasierte Vergütung](#) und [\[F49\] Bezüge gemäß § 314 HGB](#)).

Im Geschäftsjahr 2025 erfolgte eine Neuurteilung der im Vorjahr gebildeten Rückstellung aus Rechtsstreitigkeiten mit einem Sozialversicherungsträger (siehe → [\[E38\] Rückstellungen](#)). Die daraus resultierende Rückstellungsaufösung in Höhe von 45,2 Mio. € führte im Geschäftsjahr zu einer Reduzierung des Personalaufwands.

In den Personalaufwendungen sind Aufwendungen für Abfindungen in Höhe von 13,9 Mio. € (2024: 9,7 Mio. €),

Zuführungen zu den Altersteilzeitrückstellungen in Höhe von 7,1 Mio. € (2024: 6,4 Mio. €) sowie Aufwendungen für den Long-Term-Incentive-Plan (LTI) in Höhe von 14,8 Mio. € (2024: 10,2 Mio. €) enthalten (siehe → [\[E38\] Rückstellungen](#)).

Im Geschäftsjahr wurden Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 60,1 Mio. € (2024: 54,3 Mio. €) gezahlt.

Zum 31. Dezember 2025 waren 12.708 Mitarbeiter (31. Dezember 2024: 12.056) bei Vonovia beschäftigt. Davon entfielen zum 31. Dezember 2025 3.688 Mitarbeiter (31. Dezember 2024: 3.485) auf Frauen und 9.040 Mitarbeiter (31. Dezember 2024: 8.571) auf Männer. Der Jahresdurchschnitt betrug 12.482 Mitarbeiter (2024: 12.063). Darüber hinaus waren zum 31. Dezember 2025 735 Auszubildende (31. Dezember 2024: 664) bei Vonovia beschäftigt.

### 16 Sonstige betriebliche Erträge

in Mio. €	2024	2025
Versicherungsentschädigungen	93,5	114,6
Wertaufholungen Development-to-hold-Projekte	34,6	48,3
Erträge aus Tilgungszuschüssen	11,1	28,9
Auflösung von Rückstellungen	38,8	23,0
Schadenersatz und Kosten-erstattungen	20,1	19,7
Erträge aus früheren Jahren	6,1	14,0
Wertaufholungen Development-to-sell-Projekte	2,1	6,2
Abgang sonstiger Sachanlagen	4,9	4,4
Mahn- und Inkassogebühren	4,9	3,4
Erträge aus Zuschreibungen	1,6	1,9
Übrige Sonstige	33,2	53,0
	<b>250,9</b>	<b>317,4</b>

## 17 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in Mio. €	2024	2025
Beratungskosten und Prüfungsgebühren	95,2	85,8
Aufwendungen im Zusammenhang mit Grundstücken	1,6	59,1
KFZ- und Reisekosten	40,0	47,5
Kommunikationskosten und Arbeitsmittel	25,7	29,1
Nicht anerkannte Versicherungsschäden	8,3	29,1
Kosten für Werbung	27,7	28,9
Mieten, Pachten und Erbbauzinsen	22,2	22,6
Zuführung zu Rückstellungen	12,9	21,2
Verwaltungsdienstleistungen	19,6	20,1
Wertberichtigungen auf Developmentvorräte	18,8	13,8
Nicht aktivierbare Aufwendungen aus Immobilienentwicklungen	3,8	10,6
Sonstige Steuern	18,3	10,0
Verkaufsnebenkosten	8,5	8,5
Seminarkosten	6,3	7,4
Sonstige Beiträge und Gebühren	5,8	6,7
Wertberichtigungen auf Forderungen	3,8	6,6
Aufwendungen aus früheren Jahren	5,0	6,3
Verkaufskosten Immobilienvorräte	6,2	5,6
Betriebskostenausfälle und -erstattungen	4,1	3,2
Gerichts- und Notarkosten	2,8	2,3
Übrige Sonstige	51,3	54,7
	<b>387,9</b>	<b>479,1</b>

Der Anstieg der Aufwendungen im Zusammenhang mit Grundstücken resultiert im Wesentlichen aus Rückstellungsbildungen für angekaufte Baugrundstücke sowie Bestandsobjekte von der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe in Höhe von 57,6 Mio. €.

In Höhe von 13,8 Mio. € (2024: 18,8 Mio. €) sind Wertberichtigungen auf Development-to-sell-Objekte in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst.

## 18 Zinserträge

in Mio. €	2024	2025
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	17,2	11,1
Zinsertrag aus Steuern	-	40,1
Zinserträge aus Teilaufösungen und Rückkäufen von Bonds	-	7,7
Zinserträge Finance Lease	1,2	3,0
Erhaltene Zinsen und ähnliche Erträge	51,1	52,2
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	18,4	15,6
	<b>87,9</b>	<b>129,7</b>

Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betreffen im Wesentlichen Erträge aus Ausleihungen an QUARTERBACK-Objektgesellschaften. Der Rückgang resultiert aus der Wertberichtigung auf aus Zinsen resultierenden Forderungsbeständen.

Der Zinsertrag aus Steuern betrifft noch ausstehende Körperschaftsteuerzinsen für Vorjahre. Der Zahlungseingang erfolgte am 23. Januar 2026.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten im Berichtsjahr 0,4 Mio. € Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen (2024: 0,8 Mio. €) sowie 7,4 Mio. € Erträge aus Staatsanleihen (2024: 9,1 Mio. €).

## 19 Zinsaufwendungen

in Mio. €	2024	2025
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	830,6	818,0
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	-45,6	1,2
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-3,3	14,4
Effekte aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	66,5	-75,8
Aktivierung Fremdkapitalzinsen Development	-0,6	-7,1
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen	9,1	8,6
Zinsaufwendungen aus Teilaufkäufen und Rückkäufen von Bonds	-	57,2
Zinsanteil Zuführung Rückstellungen	17,4	19,0
Zinsaufwand Leasing	20,6	21,1
Sonstige Finanzaufwendungen	13,9	23,7
	<b>908,6</b>	<b>880,3</b>

Die Minderung der Zinsaufwendungen ist im Wesentlichen auf die Folgebewertung der Optionskomponente der im Mai 2025 begebenen Wandelschuldverschreibung zurückzuführen. Die Verpflichtung aus der Waneloption verringerte sich im Laufe des Berichtsjahres um 64,3 Mio. €.

Gegenläufig wirkt der Zinseffekt aus Teilrückkäufen von Anleihen.

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

in Mio. €	2024	2025
Zinserträge	87,9	129,7
Zinsaufwendungen	-908,6	-880,3
<b>Zinsergebnis</b>	<b>-820,7</b>	<b>-750,6</b>
abzüglich:		
Zinsergebnis Pensionsrückstellungen gem. IAS 19	15,7	17,4
Zinsergebnis Rückstellungen gem. IAS 37	0,9	1,1
Zinsergebnis Leasing	20,6	21,1
<b>Zu klassifizierendes Zinsergebnis</b>	<b>-783,5</b>	<b>-711,0</b>

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

in Mio. €	2024	2025
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	87,1	129,3
Derivate erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	-20,8	74,6
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	-849,8	-914,9
<b>Klassifiziertes Zinsergebnis</b>	<b>-783,5</b>	<b>-711,0</b>

## 20 Sonstiges Finanzergebnis

in Mio. €	2024	2025
Beteiligungsergebnis	32,2	32,2
Transaktionskosten	-0,4	-0,4
Bewertung von Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	5,1	-27,5
Ergebnis aus Derivatebewertung im Zusammenhang mit Eigenkapitalinstrumenten	-107,0	-60,0
Währungseffekte	-0,2	-0,9
Übriges sonstiges Finanzergebnis	-0,1	-2,3
	<b>-70,4</b>	<b>-58,9</b>

Das Ergebnis aus Derivatebewertung im Zusammenhang mit Eigenkapitalinstrumenten resultiert aus der Folgebewertung der langfristigen Call-Optionen, die Vonovia im Kontext mit dem Verkauf von zwei Minderheitsbeteiligungen am sogenannten Südewo-Portfolio sowie am sogenannten Norddeutschland-Portfolio erhalten hat. Die Fortschreibung zum 31. Dezember 2025 wurde maßgeblich durch bereits gezahlte Dividenden und die Veränderung des WACC beeinflusst.

Das Beteiligungsergebnis beinhaltet Finanzerträge aus der zeitversetzten Vereinnahmung von Gewinnen aus den Beteiligungen an der AVW GmbH & Co. KG, Hamburg, in Höhe von 20,9 Mio. € (2024: 19,4 Mio. €) sowie der G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg, in Höhe von 5,4 Mio. € (2024: 7,0 Mio. €), die jeweils im Zusammenhang mit den wohnungsnahen Dienstleistungen im Segment Value-add stehen.

Darüber hinaus sind Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen in Höhe von 5,9 Mio. € (2024: 5,7 Mio. €) enthalten.

## 21 Ertragsteuern

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Die latenten Steuern werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die nach der derzeitigen Rechtslage in den jeweiligen Ländern zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. erwartet werden. Für die Berechnung der inländischen latenten Steuern wurde wie für 2024 auch für 2025 grundsätzlich der kombinierte Steuersatz aus Körperschaft- und Gewerbesteuer in Höhe von 33,1 % herangezogen. Am 11. Juli 2025 hat der deutsche Bundesrat die stufenweise Absenkung des Körperschaftsteuersatzes von 15 % auf 10 %, gestaffelt über einen Fünfjahreszeitraum ab 2028, beschlossen. Gemäß IAS 12 wurden sämtliche latenten Steueransprüche und latenten Steuerschulden – einschließlich der auf körperschaftsteuerlichen Verlustvorträgen basierenden latenten Steueransprüche – zum Abschlussstichtag mit denjenigen Steuersätzen bewertet, die voraussichtlich in den Jahren gelten, in denen die zugrunde liegenden temporären Differenzen realisiert bzw. erfüllt werden. Dabei wurden die einzelnen Stufen der Steuersatzsenkung in Abhängigkeit vom erwarteten Realisierungszeitpunkt der temporären Differenzen berücksichtigt. Für die in Österreich ansässigen Gesellschaften beträgt seit dem Jahr 2024 der Körperschaftsteuersatz 23,0 %, für die in Schweden ansässigen Gesellschaften liegt er bei 20,6 %.

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

in Mio. €	2024	2025
Laufende Ertragsteuern	220,9	244,3
Aperiodische laufende Ertragsteuern	0,9	-80,9
Latente Steuern – temporäre Differenzen	51,2	-1.904,4
Latente Steuern – Verlustvorträge	112,6	154,5
	<b>385,6</b>	<b>-1.586,5</b>

Für das Geschäftsjahr 2025 beträgt bei den inländischen Gesellschaften der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8 % (2024: 15,8 %). Einschließlich der Gewerbesteuer von annähernd 17,3 % (2024: 17,3 %) ergibt sich für 2025 im Inland grundsätzlich ein Gesamtsteuersatz von 33,1 % (2024: 33,1 %). Die Neuberechnung der latenten Steuern auf Basis der geänderten Körperschaftsteuersätze führte im Geschäftsjahr 2025 zu einem Ertrag aus latenten Steuern in Höhe von 2.457,3 Mio. €, der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter den Ertragsteuern ausgewiesen ist. Für die in Österreich ansässigen Gesellschaften beträgt der Körperschaftsteuersatz 23,0 % (2024: 23,0 %), für die Gesellschaften in Schweden 20,6 % (2024: 20,6 %). Die anderen ausländischen Gesellschaften zahlen in den Ansässigkeitsstaaten aus Konzernsicht unwesentliche Steuern.

Für abzugsfähige temporäre Differenzen (ohne Verlustvorträge) in Höhe von 445,4 Mio. € (31. Dezember 2024: 82,5 Mio. €) wurden weder latente Körperschaftsteuern noch latente Gewerbesteuern aktiviert, da ihre künftige Nutzung nicht wahrscheinlich ist. Der Anstieg ist im Zugang einer Reihe von Gesellschaften mit hohen Überhängen von abzugsfähigen temporären Differenzen begründet.

Zum 31. Dezember 2025 bestehen im Inland körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 3.884,7 Mio. € (31. Dezember 2024: 3.989,4 Mio. €) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 2.140,8 Mio. € (31. Dezember 2024: 2.258,9 Mio. €), für die aktive latente Steuern insoweit gebildet wurden, als ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Im Ausland bestehen zum 31. Dezember 2025 körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 275,6 Mio. € (31. Dezember 2024: 313,8 Mio. €) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 15,1 Mio. € (2024: 14,8 Mio. €), für die ebenfalls aktive latente Steuern gebildet wurden, soweit ihre Realisierbarkeit hinreichend wahrscheinlich ist. Die Minderung der steuerlichen Verlustvorträge resultierte aus laufenden steuerlichen Gewinnen in einzelnen Gesellschaften und der damit verbundenen Nutzung der Verlustvorträge.

Für in- und ausländische körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 1.596,8 Mio. € (31. Dezember 2024: 1.479,6 Mio. €) wurden in der Bilanz keine latenten Steuern aktiviert; hiervon sind im Geschäftsjahr 2025 119,3 Mio. € (2024: 46,9 Mio. €) neu entstanden. Diese Verlustvorträge sind nach bestehender Rechtslage zeitlich und der Höhe nach unbegrenzt vortragsfähig. Aus dem Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf die neu entstandenen körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge resultiert ein Steuereffekt von 15,6 Mio. € (2024: 7,5 Mio. €). Daneben bestehen weitere unbegrenzt vortragsfähige gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von insgesamt 850,0 Mio. € (31. Dezember 2024: 755,1 Mio. €), die nicht zu aktiven latenten Steuern geführt haben. Hiervon sind 97,5 Mio. € im Geschäftsjahr 2025 neu entstanden (2024: 40,5 Mio. €), der Steuerereffekt hieraus beträgt 15,9 Mio. € (2024: 6,8 Mio. €).

Die Neubewertung von aktiven latenten Steuern auf temporäre Differenzen und Verlustvorträge führte im Geschäftsjahr 2025 zu einem Aufwand in Höhe von 120,8 Mio. € (2024: Ertrag von 2,0 Mio. €). Dieser Anstieg ist ebenfalls auf den Zugang von Gesellschaften mit hohen Überhängen von abzugsfähigen temporären Differenzen zurückzuführen.

Latente Steuern auf Zinsvorträge werden aktiviert, soweit es wahrscheinlich ist, dass der Zinsvortrag in der Zukunft genutzt werden kann. Aufgrund der Kapitalstruktur des Konzerns ist die Nutzung eines Zinsvortrags in der Zukunft nicht wahrscheinlich. Deshalb werden auf inländische Zinsvorträge in Höhe von 2.275,7 Mio. € (31. Dezember 2024: 1.910,5 Mio. €) keine aktiven latenten Steuern angesetzt; hiervon sind im Berichtsjahr 361,5 Mio. € (2024: 403,1 Mio. €) neu entstanden. Der aus dem Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf den neu entstandenen Zinsvortrag resultierende Steuereffekt beträgt im Inland 115,3 Mio. € (2024: 129,1 Mio. €). In Schweden gibt es eine mit der deutschen Zinsschranke vergleichbare Regelung. Deshalb werden auch in Schweden auf Zinsvorträge in Höhe von 204,1 Mio. € (2024: 193,2 Mio. €) keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Hiervon sind im Berichtsjahr 29,2 Mio. € (2024: 33,4 Mio. €) neu entstanden. Der aus dem Nichtansatz der latenten Steuern resultierende Steuereffekt beträgt in Schweden 6,0 Mio. € (2024: 6,9 Mio. €).

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

in Mio. €	2024	2025
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	-603,4	2.527,7
Ertragsteuersatz in %	33,1	33,1
<b>Erwarteter Steueraufwand</b>	<b>-199,7</b>	<b>836,7</b>
Gewerbsteuereffekte	172,2	-3,0
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	287,7	272,6
Steuerfreies Einkommen	-9,4	-132,7
Änderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen	-2,0	120,8
Nicht angesetzte neu entstandene Verlust- und Zinsvorträge sowie Nutzung von Zinsvorträgen	150,3	152,8
Aperiodische Ertragsteuern und Steuern auf Garantiedividenden	28,5	-334,6
Abweichende ausländische Steuersätze	-38,7	-53,2
Änderung latenter Steuern aufgrund der Änderung des Körperschaftsteuersatzes	-	-2.457,3
Übrige Steuereffekte (netto)	-3,3	11,4
<b>Effektive Ertragsteuern</b>	<b>385,6</b>	<b>-1.586,5</b>
<b>Effektiver Ertragsteuersatz in %</b>	<b>-63,9</b>	<b>-62,8</b>

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

in Mio. €	31.12.2024	31.12.2025
Immaterielle Vermögenswerte	6,4	5,3
Investment Properties	69,0	99,4
Vorräte	102,2	96,2
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2,0	0,3
Sachanlagen	6,7	2,6
Finanzielle Vermögenswerte	44,9	7,4
Sonstige Vermögenswerte	180,1	137,4
Pensionsrückstellungen	62,2	36,4
Übrige Rückstellungen	98,6	36,7
Verbindlichkeiten	143,9	127,8
Steuerliche Verlustvorträge	793,7	639,2
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>1.509,7</b>	<b>1.188,7</b>

in Mio. €	31.12.2024	31.12.2025
Immaterielle Vermögenswerte	10,9	11,1
Investment Properties	16.401,2	14.791,3
Vorräte	155,7	110,2
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	209,5	130,5
Sachanlagen	71,7	53,9
Finanzielle Vermögenswerte	22,7	1,6
Sonstige Vermögenswerte	114,6	66,3
Pensionsrückstellungen	0,7	0,8
Übrige Rückstellungen	19,1	18,8
Verbindlichkeiten	93,9	100,7
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>17.100,0</b>	<b>15.285,2</b>
<b>Überhang passive latente Steuern</b>	<b>15.590,3</b>	<b>14.096,5</b>

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

in Mio. €	31.12.2024	31.12.2025
Aktive latente Steuern	23,2	8,3
Passive latente Steuern	15.613,5	14.104,9
<b>Überhang passive latente Steuern</b>	<b>15.590,3</b>	<b>14.096,6</b>

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

in Mio. €	2024	2025
<b>Überhang passive latente Steuern zum 1. Januar</b>	<b>15.626,8</b>	<b>15.590,3</b>
Latenter Steueraufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung	163,8	-1.749,9
Latente Steuern im Zusammenhang mit Erst- und Entkonsolidierungen	-	179,2
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf EK-Instrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden	0,3	0,3
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	1,3	16,0
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-0,7	6,8
Bilanzielle Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden aufgegebener Geschäftsbereiche	-177,3	-
Direkt in der Kapitalrücklage erfasste latente Steuern auf Kapitalbeschaffungskosten für Kapitalerhöhungen	0,1	13,1
Effekte aus der Währungsumrechnung	-20,9	42,6
Umgliederung in Ergebnis aus Discontinued Operations	-3,1	-1,9
Sonstiges	-	-
<b>Überhang passive latente Steuern zum 31. Dezember</b>	<b>15.590,3</b>	<b>14.096,5</b>

Für bei Tochtergesellschaften aufgelaufene Gewinne in Höhe von 52.910,1 Mio. € (31. Dezember 2024: 52.744,7 Mio. €) werden keine latenten Steuerschulden passiviert, da diese Gewinne auf unbestimmte Zeit investiert bleiben sollen bzw. keiner Besteuerung unterliegen. Bei einer Ausschüttung oder Veräußerung der Tochtergesellschaften würden 5 % der ausgeschütteten Beträge oder der Veräußerungsgewinne der deutschen Besteuerung unterliegen, sodass sich hieraus in der Regel eine zusätzliche Steuerbelastung ergeben würde.

Die BEPS-Pillar-2-Regelungen wurden Ende 2023 in deutsches Recht überführt (Mindeststeuergesetz – MinStG) und sind am 1. Januar 2024 in Kraft getreten. Der Konzern fällt aufgrund der Umsatzschwelle gemäß § 1 MinStG in den Anwendungsbereich dieser Regelungen.

Vonovia hat zum Abschlussstichtag eine umfassende Analyse durchgeführt, um die Anwendbarkeit der Pillar-2-Regelungen sowie die Jurisdiktionen zu identifizieren, aus denen sich für den Konzern potenzielle Auswirkungen im Zusammenhang mit einer Pillar-2-Top-up-Tax ergeben könnten. Dabei wurde zunächst für die einzelnen Jurisdiktionen geprüft, ob die CbCR-Safe-Harbour-Regelungen gemäß § 84 MinStG einschlägig sind. Für Deutschland ist keiner der CbCR-Safe-Harbour-Tests einschlägig. Eine Pillar-2-Berechnung hat ergeben, dass zum 31. Dezember 2025 keine Top-up-Tax anfällt.

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

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

## Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage

### 22 Segmentberichterstattung

Vonovia ist ein integriertes, europaweit agierendes Wohnimmobilienunternehmen. Im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie steht die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts. Dazu tragen eine nachhaltige und werterhöhende Bewirtschaftung der eigenen Immobilienbestände, wertschaffende Investitionen in die bestehenden Immobilien, der Bau neuer Wohngebäude sowie der Verkauf einzelner Wohnungen, ein aktives Portfoliomanagement und ein Servicegeschäft rund um die Immobilie bei. Für Zwecke der Steuerung des Unternehmens unterscheiden wir zum Jahresende 2025 die vier Geschäftssegmente **Rental**, **Value-add**, **Recurring Sales** und **Development**. Im Rahmen dieser Segmentberichterstattung wird zusätzlich der nicht steuerungsrelevante Geschäftsbereich **Sonstiges** ausgewiesen. Dieser beinhaltet den rein opportunistischen Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non Core/Sonstiges), die mittelfristig voraussichtlich unterdurchschnittliche Entwicklungspotenziale im Mietwachstum aufweisen und die im Verhältnis zum Gesamtportfolio und mit Blick auf zukünftige Akquisitionen eher peripher liegen. Unter Sonstiges werden separat die Aufwendungen für Betriebskosten sowie in den externen Erlösen die entsprechenden Betriebskostenerlöse ausgewiesen.

Im Zuge einer strategischen Überprüfung hatte das Management im Jahr 2023 entschieden, den Geschäftsbereich Pflege zu veräußern. Im Laufe des Jahres 2024 sowie Anfang des Jahres 2025 konnten wie geplant die Objekte sowie die Pflegebetriebe erfolgreich veräußert werden. Im Geschäftsjahr 2025 erfolgte der Besitzübergang für die 39 Pflegeimmobilien sowie für die Pflegebetriebe der PFLEGE & WOHNEN HAMBURG GmbH und „Katharinenhof“. Mit diesen Vorgängen wurde die Veräußerung des aufgegebenen Geschäftsbereichs Pflege erfolgreich abgeschlossen.

Im Segment **Rental** fassen wir alle Geschäftsaktivitäten zusammen, die auf das wertsteigernde Management der eigenen Wohnimmobilienbestände ausgerichtet sind. Es umfasst unsere Bewirtschaftungstätigkeiten in Deutschland, Österreich und Schweden. Die Zusammenfassung unserer Bewirtschaftungstätigkeiten in Deutschland, Österreich und Schweden zu einem einzelnen Berichtssegment basiert auf der Einschätzung der Ähnlichkeit des Bewirtschaftungsgeschäfts in den drei Ländern. Dies gilt sowohl für die Art der Leistungserbringung und die jeweiligen Dienstleistungsprozesse des Bewirtschaftungsgeschäfts sowie für die Kunden im Wohnungsmietmarkt und die Art der Kundenakquisition. Insgesamt ist der Wohnungsmietmarkt in allen drei Ländern durch Wohnungsknappheit gekennzeichnet. Die drei Länder sind zudem jeweils Mitglied der Europäischen Union und weisen ähnliche wirtschaftliche Rahmenbedingungen (Inflationsraten, Regulierung, budgetierte Mieterhöhungen) auf, sodass sich dadurch langfristig ähnliche Renditeerwartungen ergeben.

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

Das Segment **Recurring Sales** umfasst die regelmäßigen und nachhaltigen Verkäufe von einzelnen Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern aus unserem Portfolio. Die Zusammenfassung unserer Verkaufstätigkeiten in Deutschland und Österreich zu einem einzelnen Berichtssegment basiert auf der Einschätzung der Ähnlichkeit des Geschäfts in den beiden Ländern. Die Verkäufe adressieren eine homogene Kundengruppe und die geschaffenen Prozesse und Vertriebskanäle ähneln sich im Konzern. Die beiden Länder sind zudem jeweils Mitglied der Europäischen Union und weisen ähnliche wirtschaftliche Rahmenbedingungen (Inflationsraten, Regulierung, Wohnungsknappheit) auf, sodass sich dadurch langfristig ähnliche Renditeerwartungen ergeben. Das Segment beinhaltet nicht den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non Core/Sonstiges). Diese Verkäufe erfolgen rein opportunistisch und sind somit nicht Bestandteil des Segments Recurring Sales. Wir weisen solche opportunistischen Verkäufe im Segmentbericht in der Spalte **Sonstiges** aus.

Das Segment **Development** fasst die Developmentaktivitäten länderübergreifend zusammen und beinhaltet die Projektentwicklung neuer Wohngebäude. Die Zusammenfassung unserer Developmentaktivitäten in Deutschland, Österreich und Schweden zu einem einzelnen Berichtsegment basiert auf der Einschätzung der Ähnlichkeit des Geschäfts in den drei Ländern. Dies gilt sowohl für die Art der Leistungserbringung und die jeweiligen Dienstleistungsprozesse des Developmentgeschäfts sowie für die Kunden im Developmentmarkt und die Art der Kundenakquisition. Die drei Länder sind zudem jeweils Mitglied der Europäischen Union und weisen ähnliche wirtschaftliche Rahmenbedingungen (Inflationsraten, Regulierung) auf. Das Geschäft umfasst in allen drei Ländern die Wertschöpfungskette beginnend beim Ankauf von Grundstücken ohne Bebauungsplan bzw. Widmung bis hin zur Fertigstellung und dem Verkauf neuer Gebäude sowie den Neubau auf eigenen Grundstücken. Diese Objekte werden in den eigenen Bestand integriert oder an Dritte veräußert.

Die Umsätze und Vorleistungen zwischen den Segmenten werden auf Basis von Marktpreisen verrechnet.

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

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

Das Adjusted EBITDA Total ist das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen sowie Zu- und Abschreibungen (einschließlich der Erträge aus übrigen operativen Beteiligungen und Zwischengewinnen/-verlusten), bereinigt um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte sowie um den Nettoertrag aus Bewertungen für Investment Properties.

Sondereinflüsse umfassen die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozesse, Akquisitionsprojekte, Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt) sowie Aufwendungen für Altersteilzeit und Abfindungszahlungen. Das Adjusted EBITDA Total ergibt sich aus der Summe von Adjusted EBITDA Rental, Adjusted EBITDA Value-add, Adjusted EBITDA Recurring Sales und Adjusted EBITDA Development.

Die Segmentinformationen stellten sich für den Berichtszeitraum wie folgt dar:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
<b>01.01. - 31.12.2025</b>								
Segmenterlöse (fortgeführte Geschäftsbereiche)	3.417,2	1.471,5	439,6	433,2	5.761,5	2.286,0	-1.301,3	6.746,2
davon externe Erlöse	3.417,2	139,5	439,6	433,2	4.429,5	2.286,0	30,7	6.746,2
davon interne Erlöse		1.332,0			1.332,0		-1.332,0	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-380,0	-5,0	-385,0	-1.016,0		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			46,5		46,5	2,5		
Aufwendungen für Instandhaltung	-484,1				-484,1			
Herstellkosten Development to sell				-323,1	-323,1			
Operative Kosten**	-488,1	-1.274,0	-22,9	-30,0	-1.815,0	-105,0	1.261,4	
Betriebskosten						-1.226,4		
<b>Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>	<b>2.445,0</b>	<b>197,5</b>	<b>83,2</b>	<b>75,1</b>	<b>2.800,8</b>	<b>-58,9</b>	<b>-39,9</b>	<b>2.702,0</b>
Sondereinflüsse								-140,3
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien								-9,8
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen/Sonstige								5,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties								1.390,0
Abschreibungen und Wertberichtigungen/Wertaufholungen								-517,9
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen								-60,5
Erträge aus übrigen Beteiligungen								-32,2
Zinserträge								129,7
Zinsaufwendungen								-880,3
Sonstiges Finanzergebnis								-58,9
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>								<b>2.527,7</b>
Ertragsteuern								1.586,5
<b>Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>								<b>4.114,2</b>
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen								71,3
<b>Periodenergebnis</b>								<b>4.185,5</b>

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

\*\* Davon Personalaufwendungen in den Segmenten: Rental 380,0 Mio. €, Value-add 422,1 Mio. €, Recurring Sales 8,1 Mio. €, Development 35,5 Mio. € sowie Non Core/Sonstiges 1,3 Mio. €. Darüber hinaus sind Personalaufwendungen in Höhe von -13,4 Mio. € als Sondereinflüsse außerhalb des Adjusted EBITDA enthalten.

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development**	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
<b>01.01. - 31.12.2024</b>								
Segmenterlöse (fortgeführte Geschäftsbereiche)	3.323,5	1.359,4	441,3	896,7	6.020,9	2.211,4	-1.151,8	7.080,5
davon externe Erlöse	3.323,5	179,6	441,3	896,7	4.841,1	2.211,4	28,0	7.080,5
davon interne Erlöse		1.179,8			1.179,8		-1.179,8	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-383,7	-27,8	-411,5	-652,3		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			23,9		23,9	4,9		
Aufwendungen für Instandhaltung	-470,5				-470,5			
Herstellkosten Development to sell				-813,8	-813,8			
Operative Kosten**	-467,3	-1.191,0	-23,9	-25,0	-1.707,2	-88,7	1.148,0	
Betriebskosten						-1.481,9		
<b>Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>	<b>2.385,7</b>	<b>168,4</b>	<b>57,6</b>	<b>30,1</b>	<b>2.641,8</b>	<b>-6,6</b>	<b>-3,8</b>	<b>2.631,4</b>
Sondereinflüsse								-241,8
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien								14,0
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen/Sonstige								5,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties								-1.559,0
Abschreibungen und Wertberichtigungen/Wertaufholungen***								-476,8
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen								-53,8
Erträge aus übrigen Beteiligungen								-32,2
Zinserträge								87,9
Zinsaufwendungen								-908,6
Sonstiges Finanzergebnis								-70,4
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>								<b>-603,4</b>
Ertragsteuern								-385,6
<b>Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>								<b>-989,0</b>
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen								26,7
<b>Periodenergebnis</b>								<b>-962,3</b>

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

\*\* Davon Personalaufwendungen in den Segmenten: Rental 355,3 Mio. €, Value-add 342,6 Mio. €, Recurring Sales 7,5 Mio. €, Development 33,6 Mio. € sowie Non Core/Sonstiges 1,4 Mio. €. Darüber hinaus sind Personalaufwendungen in Höhe von 159,2 Mio. € als Sondereinflüsse außerhalb des Adjusted EBITDA enthalten. Vorjahreswertanpassung gemäß aktueller Kennzahldefinition inkl. Bereinigungen Wertberichtigungen/Wertaufholungen durch Development-to-sell-Projekte in Höhe von +16,7 Mio. €.

\*\*\* Vorjahreswertanpassung gemäß aktueller Kennzahldefinition inkl. Bereinigungen Wertberichtigungen/Wertaufholungen durch Development-to-sell-Projekte in Höhe von -16,7 Mio. €.

Die Aufwendungen für Instandhaltung beinhalten den für die Steuerung des Segments Rental relevanten Materialaufwand sowie die verrechneten Aufwendungen für intern erbrachte Handwerkerleistungen für Instandhaltung. Die operativen Kosten beinhalten im Wesentlichen Personalaufwendungen, Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, sächliche Verwaltungsaufwendungen sowie übrige Materialaufwendungen. Gegenläufig wirken die aktivierten Eigenleistungen. Zur Darstellung der operativen Entwicklung sowie zur Vergleichbarkeit mit Vorperioden wird für die Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development jeweils ein Adjusted EBITDA berechnet. Die Summe dieser Kennzahlen ergibt das Adjusted EBITDA Total der fortgeführten Geschäftsbereiche.

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

Die im Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) eliminierten Sondereinflüsse beliefen sich im Geschäftsjahr 2025 auf 140,3 Mio. € (2024: 241,8 Mio. €).

Unter Transaktionen sind im Geschäftsjahr 2025 Rückstellungsbildungen für angekaufte Baugrundstücke sowie Bestandsobjekte von der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe in Höhe von 57,6 Mio. € berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2024 beinhalteten die personalbezogenen Sachverhalte Sondereinflüsse, die aus der Neueinschätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme aus Rechtsstreitigkeiten mit einem Sozialversicherungsträger resultierten. Ende 2025 erfolgte eine Neubewertung, die zu einer Rückstellungsauflösung in Höhe von 45,2 Mio. € führte und die Aufwendungen aus den übrigen personalbezogenen Sachverhalte überkompensierte.

Im Einzelnen stellen sich die Sondereinflüsse wie folgt dar:

in Mio. €	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025
Transaktionen*	33,9	116,8
Personalbezogene Sachverhalte	170,9	-16,1
Geschäftsmodelloptimierung	29,7	35,9
Forschung und Entwicklung	5,9	3,7
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	1,4	-
<b>Summe Sondereinflüsse</b>	<b>241,8</b>	<b>140,3</b>

\* Einschließlich im Zusammenhang mit den Akquisitionen stehender Einmalaufwendungen wie integrationsbedingten Personalmaßnahmen und anderen Folgekosten.

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

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Sonstiges	Summe
<b>01.01. - 31.12.2025</b>						
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)					1.070,7	1.070,7
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten			-	412,6		412,6
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	27,5	133,0	-	3,1	0,9	164,5
<b>Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden</b>	<b>27,5</b>	<b>133,0</b>	<b>-</b>	<b>415,7</b>	<b>1.071,6</b>	<b>1.647,8</b>
davon zeitraumbezogen				60,6		60,6
davon zeitpunktbezogen	27,5	133,0	-	355,1	1.071,6	1.587,2
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	3.417,2	0,7	-	11,0		3.428,9
Umsatzerlöse aus Vermietung von Kabelnetzen (IFRS 16)		5,0	-			5,0
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)*					249,7	249,7
<b>Andere Umsatzerlöse</b>	<b>3.417,2</b>	<b>5,7</b>	<b>-</b>	<b>11,0</b>	<b>249,7</b>	<b>3.683,6</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>3.444,7</b>	<b>138,7</b>	<b>-</b>	<b>426,7</b>	<b>1.321,3</b>	<b>5.331,4</b>

**01.01. - 31.12.2024**

Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)					1.284,0	1.284,0
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten			-	851,8		851,8
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	26,1	118,5	-	0,8		145,4
<b>Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden</b>	<b>26,1</b>	<b>118,5</b>	<b>-</b>	<b>852,6</b>	<b>1.284,0</b>	<b>2.281,2</b>
davon zeitraumbezogen				157,8		157,8
davon zeitpunktbezogen	26,1	118,5	-	694,8	1.284,0	2.123,4
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	3.323,5	0,8	-	7,3		3.331,6
Umsatzerlöse aus Vermietung von Kabelnetzen (IFRS 16)		61,4	-			61,4
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)*					264,9	264,9
<b>Andere Umsatzerlöse</b>	<b>3.323,5</b>	<b>62,2</b>	<b>-</b>	<b>7,3</b>	<b>264,9</b>	<b>3.657,9</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>3.349,6</b>	<b>180,7</b>	<b>-</b>	<b>859,9</b>	<b>1.548,9</b>	<b>5.939,1</b>

\* Beinhaltet Grundsteuern und Gebäudeversicherungen.

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

in Mio. €	Umsatzerlöse		Vermögen	
	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025
<b>Deutschland</b>	5.324,1	4.692,2	71.168,7	74.254,3
<b>Ausland</b>	615,0	639,2	9.609,6	10.503,9
davon in Österreich	247,2	237,0	3.034,1	3.276,1
davon in Schweden	367,8	402,2	6.575,5	7.227,8
<b>Summe</b>	<b>5.939,1</b>	<b>5.331,4</b>	<b>80.778,3</b>	<b>84.758,2</b>

## 23 Ergebnis je Aktie

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

in Mio. €	2024	2025
Auf die Anteilseigner von Vonovia entfallendes Periodenergebnis (in Mio. €)	-896,0	3.723,0
Verwässerungseffekt aus Wandelanleihe		-25,9
Auf die Anteilseigner von Vonovia entfallendes Periodenergebnis inkl. Verwässerungseffekt (in Mio. €)		3.697,1
Gewichteter Durchschnitt der Aktien, unverwässert (in Stück)	819.354.465	832.985.605
Verwässerungseffekt aus Wandelanleihe	-	20.964.663
Gewichteter Durchschnitt der Aktien, verwässert (in Stück)	819.354.465	853.950.268
<b>Ergebnis je Aktie, unverwässert in €</b>	<b>-1,09</b>	<b>4,47</b>
<b>Ergebnis je Aktie, verwässert in €</b>	<b>-</b>	<b>4,33</b>

## 24 Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2025 der Vonovia SE in Höhe von 1.125.000.000,00 € einen Betrag in Höhe von 1.060.270.481,25 € auf die 848.216.385 Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2025 an die Aktionäre als Dividende, entsprechend 1,25 € je Aktie, auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 64.729.518,75 € 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 2025 hinausgehen.

## Abschnitt (D): Vermögen

### 25 Immaterielle Vermögenswerte

in Mio. €	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	Selbst erstellte Software	Kundenstamm und Wettbe- werbsverbot	Markenrechte	Geschäfts- oder Firmenwert	Summe
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>						
Stand: 1. Januar 2025	124,9	18,4	11,2	66,6	9.307,6	9.528,7
Zugänge	18,2	7,0				25,2
Abgänge	-0,1		-3,4			-3,5
Umbuchungen	-3,2					-3,2
Stand: 31. Dezember 2025	139,8	25,4	7,8	66,6	9.307,6	9.547,2
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>						
Stand: 1. Januar 2025	97,9	12,8	11,1	66,6	7.915,9	8.104,3
Abschreibungen des Berichtsjahres	10,9	3,9	0,1			14,9
Umbuchungen	-2,2					-2,2
Abgänge	-0,1		-3,4			-3,5
Stand: 31. Dezember 2025	106,5	16,7	7,8	66,6	7.915,9	8.113,5
<b>Buchwerte</b>						
Stand: 31. Dezember 2025	33,3	8,7	-	-	1.391,7	1.433,7
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>						
Stand: 1. Januar 2024	135,8	15,1	11,2	66,6	9.307,6	9.536,3
Zugänge	9,7	3,3				13,0
Abgänge	-20,6					-20,6
Stand: 31. Dezember 2024	124,9	18,4	11,2	66,6	9.307,6	9.528,7
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>						
Stand: 1. Januar 2024	109,1	10,1	10,9	66,6	7.915,9	8.112,6
Abschreibungen des Berichtsjahres	9,6	2,7	0,2			12,5
Abgänge	-20,8					-20,8
Stand: 31. Dezember 2024	97,9	12,8	11,1	66,6	7.915,9	8.104,3
<b>Buchwerte</b>						
Stand: 31. Dezember 2024	27,0	5,6	0,1	-	1.391,7	1.424,4

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

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

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

---

**Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

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

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

Bei Vonovia erfüllt grundsätzlich jede Immobilie die Voraussetzungen einer ZGE. Diese werden im Rahmen der operativen Steuerung zunächst zu geografisch strukturierten Business Units und dann zu regionalen Geschäftsbereichen zusammengefasst. Da die regionalen Geschäftsbereiche die niedrigste Ebene innerhalb des Unternehmens darstellen, auf der der Goodwill für interne Managementzwecke überwacht wird, wird der Impairment-Test auf Ebene der Geschäftsbereiche und damit in Übereinstimmung mit IAS 36.80 für eine Gruppe von ZGE durchgeführt. Die erworbenen Vermögenswerte werden anhand der geografischen Lage der Immobilien den regionalen Geschäftsbereichen zugeordnet. Eine Gruppe von ZGE, auf der der Goodwill für interne Managementzwecke überwacht wird, ist das Segment Value-add.

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

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

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

Der Buchwert des Geschäfts- oder Firmenwerts beträgt zum 31. Dezember 2025 1.391,7 Mio. € (31. Dezember 2024: 1.391,7 Mio. €). Im Vergleich zum 31. Dezember 2024 hat sich der Geschäfts- oder Firmenwert nicht verändert und entfällt vollständig auf das Segment Value-add. Im 4. Quartal 2025 wurde ein anlassunabhängiger Werthaltigkeitstest durchgeführt.

Für die jährliche anlassunabhängige Prüfung des Geschäfts- oder Firmenwerts zum Stichtag 31. Dezember 2025 wurde die Fünfjahresplanung des Segments Value-add für die Geschäftsjahre 2026 bis 2030 zugrunde gelegt, die Bestandteil der vom Vorstand genehmigten und vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommenen Fünfjahresplanung des Gesamtkonzerns ist. Die Planung beruht auf Einschätzungen der Entwicklung der operativen Geschäftsfelder hinsichtlich zukünftiger Umsatzerlöse, Aufwendungen und Margen sowie unter Berücksichtigung aktueller Marktentwicklungen.

Im Ergebnis des Werthaltigkeitstest wurde die Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts für die Gruppe der ZGE Value-add bestätigt. Die Werthaltigkeit wird durch Gegenüberstellung des Buchwerts der ZGE Value-add mit deren Nutzungswert geprüft. Die Entwicklung des Segments Value-add ist im Wesentlichen geprägt durch die Ausweitung bestehender Geschäftsfelder (Handwerkerorganisation, Multimedia, WEG-Verwaltung, Smart Metering, Energieservice u. a.). Demgegenüber steht eine Steigerung der operativen Kosten unter Berücksichtigung der Inflationsrate. Diese Entwicklungen entsprechen den Erfahrungen der Vergangenheit zur Entwicklung des Geschäftsmodells.

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

Die ewige Rente wurde auf Basis des Planjahres 2030 unter Berücksichtigung der langfristigen Wachstumsrate in Höhe von 1,5 % (31. Dezember 2024: 1,5 %) ermittelt.

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

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

	31.12.2024	31.12.2025
Risikoloser Zinssatz in %	2,50	3,25
Marktrisikoprämie in %	6,75	5,25
Verschuldetes Beta	0,78	1,01
WACC (vor Steuern) in %	6,62	7,25

Bei einem Anstieg der Kapitalkosten würde sich folgender Wertminderungsbedarf ergeben:

	Segment Value-add
Geschäfts- oder Firmenwert 31. Dezember 2025 in Mio. €	1.391,7
Headroom in Mio. €	3.003,8
Wertminderung setzt ein bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	5,17
vollständige Wertminderung bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	28,24
Geschäfts- oder Firmenwert 31. Dezember 2024 in Mio. €	1.391,7
Headroom in Mio. €	2.418,8
Wertminderung setzt ein bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	3,85
vollständige Wertminderung bei einem Anstieg des WACC in Prozentpunkten	23,62

Ein Rückgang der nachhaltigen Wachstumsrate um 0,5 Prozentpunkte hätte keine Wertminderung im Segment Value-add zur Folge.

Auch im Vorjahr hätte ein Rückgang der nachhaltigen Wachstumsrate um 0,5 Prozentpunkte im Segment Value-add keine Wertminderung verursacht.

## 26 Sachanlagen

in Mio. €	Selbst genutzte Immobilien*	Technische Anlagen und Maschinen*	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung*	Anlagen im Bau – Sachanlagen	Summe
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>					
Stand: 1. Januar 2025	376,3	335,4	375,5	92,1	1.179,3
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	5,3		0,9		6,2
Zugänge	11,2	89,0	80,1		180,3
Aktiviere Modernisierungskosten	2,4				2,4
Abgänge	-8,4	-11,8	-38,5		-58,7
Umbuchungen von Investment Properties	7,6				7,6
Umbuchungen nach Investment Properties	-7,0				-7,0
Sonstige Umbuchungen	0,1	21,1	-0,8	-20,1	0,3
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	0,2	0,0	0,3		0,5
Stand: 31. Dezember 2025	387,7	433,7	417,5	72,0	1.310,9
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>					
Stand: 1. Januar 2025	81,2	144,4	209,9		435,5
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss			0,2		0,2
Abschreibungen des Berichtsjahres	18,5	29,8	53,5		101,8
Wertminderungen	1,8				1,8
Wertaufholungen	-1,9				-1,9
Abgänge	-2,9	-6,2	-25,3		-34,4
Sonstige Umbuchungen	0,1	0,1	-0,6		-0,4
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	0,1	0,0	0,2		0,3
Stand: 31. Dezember 2025	96,9	168,1	237,9		502,9
<b>Buchwerte</b>					
Stand: 31. Dezember 2025	290,8	265,6	179,6	72,0	808,0
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>					
Stand: 1. Januar 2024	354,5	329,3	354,5	17,5	1.055,8
Zugänge	23,9	13,6	60,0	87,3	184,8
Aktiviere Modernisierungskosten	2,1			6,6	8,7
Abgänge	-9,2	-37,6	-41,0		-87,8
Umbuchungen von Investment Properties	22,3				22,3
Umbuchungen nach Investment Properties	-17,1				-17,1
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen		6,6			6,6
Sonstige Umbuchungen	0,1	23,5	2,1	-19,3	6,4
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-0,3	0,1	-0,1		-0,3
Stand: 31. Dezember 2024	376,3	335,5	375,5	92,1	1.179,4
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>					
Stand: 1. Januar 2024	68,7	144,4	187,6		400,7
Abschreibungen des Berichtsjahres	17,6	29,0	53,6		100,2
Wertminderungen	5,6	0,2	0,3		6,1
Wertaufholungen	-1,6				-1,6
Abgänge	-8,8	-33,9	-32,2		-74,9
Sonstige Umbuchungen	-0,1	4,6	0,7		5,2
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-0,1	0,1	-0,1		-0,1
Stand: 31. Dezember 2024	81,3	144,4	209,9		435,6
<b>Buchwerte</b>					
Stand: 31. Dezember 2024	295,0	191,1	165,6	92,1	743,8

\* Vorjahresanpassung aufgrund des Ausweises der Nutzungsrechte innerhalb der Bilanzposten des Sachanlagevermögens gemäß IFRS 16.

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Die Anlagen im Bau – Sachanlagen betreffen Photovoltaik-Anlagen, die zwar montiert, aber noch nicht betriebsbereit bzw. noch nicht an das Stromnetz angeschlossen sind.

Die Buchwerte der selbst genutzten Immobilien zum 31. Dezember 2025 sind in Höhe von 103,2 Mio. € (31. Dezember 2024: 98,0 Mio. €) durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belastet.

## 27 Investment Properties

in Mio. €

<b>Stand: 1. Januar 2025</b>	<b>78.343,1</b>
Zugänge	1.516,8
Aktivierte Modernisierungskosten	1.011,9
Erhaltene Zuschüsse	-10,6
Umbuchungen zu Sachanlagen	-0,6
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	362,2
Umbuchungen zu Immobilienvorräten	-17,6
Umbuchungen zu zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-119,6
Sonstige Umbuchungen	13,3
Abgänge	-186,1
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	1.390,0
Wertminderungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties	-392,2
Wertaufholungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties	48,3
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	39,1
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	394,8
<b>Stand: 31. Dezember 2025</b>	<b>82.392,8</b>
<b>Stand: 1. Januar 2024</b>	<b>81.120,3</b>
Zugänge	233,1
Aktivierte Modernisierungskosten	767,2
Erhaltene Zuschüsse	-7,2
Umbuchungen nach Sachanlagen	-22,3
Umbuchungen von Sachanlagen	17,1
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	197,8
Umbuchungen von Immobilienvorräten	10,2
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-1.941,6
Abgänge	-313,7
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-1.559,0
Wertminderungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties	-2,0
Wertaufholungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties	7,4
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	42,8
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-207,0
<b>Stand: 31. Dezember 2024</b>	<b>78.343,1</b>

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

In den Werten zum 31. Dezember 2025 sind 1.124,1 Mio. € (31. Dezember 2024: 426,0 Mio. €) zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties, da sich ihr Fair Value nicht fortwährend verlässlich ermitteln lässt. In der Berichtsperiode erfolgten Zugänge in Höhe von 904,9 Mio. € (2024: 80,8 Mio. €), Abgänge in Höhe von 5,2 Mio. € (2024: 12,3 Mio. €) und Umbuchungen inklusive Wertveränderungen aus Währungsumrechnung in Höhe von 82,7 Mio. € (2024: -48,0 Mio. €). Ebenfalls erfolgten Wertberichtigungen dieser Projektentwicklungen in Höhe von 392,2 Mio. € (2024: 2,0 Mio. €) und Wertaufholungen in Höhe von 48,3 Mio. € (2024: 7,4 Mio. €) Die Wertminderungen wurden innerhalb der Linie Abschreibungen und Wertminderungen und die Wertaufholungen innerhalb der Linie Sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen.

Die Zugänge im Berichtsjahr 2025 enthalten 354,0 Mio. € (2024: 224,5 Mio. €) Herstellungskosten für Neubauaktivitäten.

Die Summe der Investment Properties zum 31. Dezember 2025 umfasst Nutzungsrechte aus bilanzierten Erbbaurechts- und Zwischenvermietverträgen in Höhe von 1.601,9 Mio. € (31. Dezember 2024: 1.600,5 Mio. €). Wir verweisen hierfür auch auf das Kapitel → [\[E43\] Leasingverhältnisse](#).

Der Großteil entfällt mit 1.601,4 Mio. € auf Nutzungsrechte aus Erbbaurechten (31. Dezember 2024: 1.600,0 Mio. €). Darin enthalten sind 117,1 Mio. € (31. Dezember 2024: 115,4 Mio. €) Nutzungsrechte aus dem Objekt Spree-Bellevue (Spree-Schlange) in Berlin, welches das Erbbaugrundstück sowie die angemieteten Immobilien umfasst. Die Immobilien wurden von der Fondsgesellschaft DB Immobilienfonds 11 Spree-Schlange von Quistorp KG bis zum Jahr 2044 angemietet. Im Rahmen dieses Leasingverhältnisses besteht die Verpflichtung, eine vertraglich festgelegte Nutzungsentschädigung zu zahlen. Jeder Fondszeichner hat Ende 2028 ein individuelles Andienungsrecht; er kann seinen Fondsanteil zu einem festgelegten Auszahlungskurs an die Fondsgesellschaft zurückgeben. Sofern alle Anleger dieses Andienungsrecht wahrnehmen, besteht seitens Vonovia die Verpflichtung, die Immobilien zu einem festgelegten Kaufpreis unter Anrechnung der Fremdmittel zu erwerben. Liegt die Andienungsquote über 75 %, besteht eine Call-Option zum Ankauf aller Fondsanteile.

Bezüglich der durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belasteten Investment Properties siehe → [\[E40\] Originäre finanzielle Verbindlichkeiten](#).

### Direkt zuzurechnende betriebliche Aufwendungen

Die Mieteinnahmen aus den Investment Properties beliefen sich im Geschäftsjahr auf 3.428,8 Mio. € (2024: 3.331,5 Mio. €). Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr 364,4 Mio. € (2024: 546,8 Mio. €). Darin enthalten sind Aufwendungen für die Instandhaltung, nicht umlagefähige Betriebskosten, Personalaufwand aus der Objektbetreuer- und Handwerkerorganisation sowie aktivierte Eigenleistungen aus der Weiterverrechnung der internen Handwerkerorganisation. Die aktivierten Eigenleistungen betreffen die Eigenleistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation sowie die Regiekosten für Großmodernisierungen.

### Langfristige Mietverträge

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

in Mio. €	31.12.2024	31.12.2025
<b>Summe der Mindestleasingzahlungen</b>	<b>123,7</b>	<b>203,5</b>
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	28,4	44,6
Fälligkeit innerhalb des zweiten Jahres	20,0	35,3
Fälligkeit innerhalb des dritten Jahres	15,3	28,9
Fälligkeit innerhalb des vierten Jahres	12,3	24,4
Fälligkeit innerhalb des fünften Jahres	10,1	15,4
Fälligkeit nach dem fünften Jahr	37,6	54,9

### Verkehrswerte (Fair Values)

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Auf dieser Grundlage werden die prognostizierten Cashflows auf einer jährlichen Basis berechnet und dann zum Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Darüber hinaus wird der Endwert der Immobilie (Terminal Value) am Ende des 10-jährigen Betrachtungszeitraums über den zu erwartenden stabilisierten Jahresreinertrag (Net Operating Income) ermittelt und wiederum auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Der angewandte Diskontierungszinssatz reflektiert die Marktsituation, die Lage, den Objekttyp, besondere Objektmerkmale (beispielsweise Erbbau, Preisbindung), die Renditeerwartungen eines potenziellen Investors und das Risiko der prognostizierten künftigen Cashflows der Immobilie. Der so ermittelte Barwert wird durch Abzug marktüblicher Transaktionskosten wie Grunderwerbsteuer, Makler- und Notarkosten auf den Marktwert übergeleitet. Da im österreichischen DCF-Modell der Detailzeitraum zur periodengerechten Abbildung der Verkaufsszenarien auf 100 Jahre verlängert wurde, entfällt hier die Anwendung eines Terminal Values.

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

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

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

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

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

Der Immobilienbestand von Vonovia findet sich in den Bilanzpositionen Investment Properties, Sachanlagen (selbst genutzte Immobilien), Immobilienvorräte, Vertragsvermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte. Der Verkehrswert des Portfolios mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen, Projektentwicklungen sowie unbebauten Grundstücken, vergebenen Erbbaurechten und Pflegeeinrichtungen belief sich zum 31. Dezember 2025 auf 84.448,2 Mio. € (31. Dezember 2024: 81.971,4 Mio. €). Dies entspricht für das Immobilienportfolio einer Nettoanfangsrendite in Höhe von 3,0 % (Gesamtbestand inklusive Schweden und Österreich; 31. Dezember 2024: 3,0 %). Für Deutschland resultiert daraus für den Bestand ein Ist-Mieten-Multiplikator von 24,0 (31. Dezember 2024: 24,1) und ein Marktwert pro m<sup>2</sup> in Höhe von 2.361 € (31. Dezember 2024: 2.278 € pro m<sup>2</sup>). Ist-Mieten-Multiplikator und Marktwert liegen für den Bestand Schweden bei 17,3 und 2.293 € pro m<sup>2</sup> (31. Dezember 2024: 17,5 und 2.094 € pro m<sup>2</sup>), für Österreich bei 22,3 und 1.695 € pro m<sup>2</sup> (31. Dezember 2024: 21,4 und 1.606 € pro m<sup>2</sup>). Die Nettokaltmieten sowie weitere maßgebliche und bewertungsrelevante Bestandskennzahlen unseres Portfolios weisen wir im Kapitel Portfoliostruktur des Lageberichts aufgliedert je Regionalmarkt aus.

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

Für die verbleibenden Pflegeimmobilien wurde der beizulegende Zeitwert durch den unabhängigen Sachverständigen W&P Immobilienberatung GmbH erhoben.

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

Die wesentlichen Bewertungsparameter der Investment Properties (Level 3) im Wohnimmobilienportfolio stellen sich zum 31. Dezember 2025 nach regionalen Märkten wie folgt dar:

Regionalmarkt	Bewertungsergebnisse*		
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)	davon übrige Vermögens- arten (in Mio. €)
<b>31.12.2025</b>			
Berlin	23.205,1	23.041,6	163,5
Rhein-Main-Gebiet	6.430,8	6.369,7	61,1
Südliches Ruhrgebiet	5.347,7	5.335,5	12,2
Rheinland	5.202,1	5.164,5	37,6
Dresden	5.068,9	4.906,5	162,3
Hamburg	3.161,5	3.143,5	18,0
Hannover	2.927,4	2.922,2	5,3
München	2.861,8	2.853,8	8,0
Kiel	2.737,5	2.722,6	14,9
Stuttgart	2.254,5	2.252,1	2,5
Leipzig	2.159,6	2.157,2	2,4
Nördliches Ruhrgebiet	2.015,4	2.008,5	6,8
Bremen	1.411,8	1.408,8	3,0
Westfalen	1.140,9	1.139,5	1,4
Freiburg	744,7	743,3	1,4
Sonstige strategische Standorte	3.415,2	3.408,0	7,3
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>70.084,9</b>	<b>69.577,4</b>	<b>507,5</b>
Non-Strategic Standorte**	820,4	800,1	20,3
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>70.905,3</b>	<b>70.377,4</b>	<b>527,9</b>
Vonovia Schweden***	7.055,4	7.055,4	0,0
Vonovia Österreich***	2.767,1	2.728,2	38,9

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. 3.720,4 Mio. € für Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 1.757,3 Mio. € Investment Properties. In der Bilanzposition Investment Properties ist darüber hinaus der Barwert im Zusammenhang mit Auszahlungen für Nutzungsrechte in Höhe von 474,5 Mio. € enthalten.

\*\* Verkehrswerte inkl. Pflege und Betreutes Wohnen in Höhe von 296,5 Mio. €.

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

**Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)**

	Verwaltungskosten Wohnen (in €/Miet- einheit pro Jahr)	Instandhaltungs- kosten Wohnen (in €/m <sup>2</sup> pro Jahr)	Marktmiete Wohnen (in €/m <sup>2</sup> pro Monat)	Markt- mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- zinssatz Gesamt	Kapitalisierungs- zinssatz Gesamt
	328	17,49	9,45	2,1%	0,5%	4,9%	3,0%
	353	16,97	11,14	2,2%	1,0%	5,3%	3,3%
	348	15,24	8,48	1,8%	2,3%	5,0%	3,4%
	349	16,61	9,86	2,0%	1,5%	5,2%	3,4%
	315	16,65	7,93	2,0%	1,8%	5,1%	3,3%
	339	16,68	9,97	2,1%	1,0%	5,0%	3,2%
	338	16,48	8,74	2,0%	1,8%	5,3%	3,5%
	339	17,02	14,28	2,2%	0,5%	5,3%	3,3%
	340	17,39	9,31	1,9%	1,5%	5,5%	3,9%
	355	17,41	10,65	2,1%	1,1%	5,3%	3,4%
	333	17,10	8,00	2,1%	1,7%	5,2%	3,4%
	349	15,65	7,45	1,6%	2,9%	5,3%	4,0%
	345	15,57	8,23	2,0%	1,6%	5,2%	3,4%
	344	15,49	8,61	2,0%	1,8%	5,3%	3,6%
	353	17,37	10,01	2,1%	0,6%	5,0%	3,0%
	345	16,72	8,73	1,9%	2,4%	5,4%	3,7%
	<b>338</b>	<b>16,77</b>	<b>9,29</b>	<b>2,0%</b>	<b>1,4%</b>	<b>5,1%</b>	<b>3,3%</b>
	357	17,88	8,65	1,9%	2,5%	5,9%	4,2%
	<b>338</b>	<b>16,78</b>	<b>9,28</b>	<b>2,0%</b>	<b>1,4%</b>	<b>5,1%</b>	<b>3,3%</b>
	405	14,04	11,72	2,0%	1,8%	6,1%	4,2%
	n.a.	21,74	6,50	1,7%	2,4%	6,2%	n.a.

Regionalmarkt	Bewertungsergebnisse*		
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)	davon übrige Vermögens- arten (in Mio. €)
<b>31.12.2024</b>			
Berlin	23.446,4	22.577,3	869,1
Rhein-Main-Gebiet	6.436,5	6.181,7	254,8
Südliches Ruhrgebiet	5.096,0	5.080,6	15,4
Rheinland	5.001,7	4.981,7	20,0
Dresden	4.899,8	4.657,1	242,6
Hamburg	3.204,4	3.099,2	105,2
Hannover	2.799,7	2.796,2	3,5
München	2.623,7	2.610,8	13,0
Kiel	2.673,9	2.665,9	7,9
Stuttgart	2.215,7	2.212,2	3,5
Leipzig	1.928,3	1.925,1	3,2
Nördliches Ruhrgebiet	1.987,7	1.975,8	11,9
Bremen	1.399,6	1.382,8	16,7
Westfalen	1.106,1	1.104,6	1,5
Freiburg	730,3	727,4	3,0
Sonstige strategische Standorte	3.270,5	3.259,5	11,0
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>68.820,3</b>	<b>67.237,9</b>	<b>1.582,4</b>
Non-Strategic Standorte**	610,8	581,4	29,4
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>69.431,1</b>	<b>67.819,3</b>	<b>1.611,9</b>
Vonovia Schweden***	6.418,2	6.418,2	0,0
Vonovia Österreich***	2.671,4	2.632,9	38,5

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. 3.450,7 Mio. € für Development, Pflege und Betreutes Wohnen (aufgegebene Geschäftsbereiche), unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 1.024,0 Mio. € Investment Properties. In der Bilanzposition Investment Properties ist darüber hinaus der Barwert im Zusammenhang mit Auszahlungen für Nutzungsrechte in Höhe von 448,7 Mio. € enthalten.

\*\* Verkehrswerte inkl. Pflege und Betreutes Wohnen in Höhe von 287,2 Mio. €.

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

Der Ansatz der Inflationsrate im Bewertungsverfahren beträgt 2,0 % (31. Dezember 2024: 2,0 %). Für das österreichische Portfolio wurde für 63,6 % (31. Dezember 2024: 48,4 %) des Bestands ein Verkaufsszenario mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 2.646 € pro m<sup>2</sup> (31. Dezember 2024: 2.414 € pro m<sup>2</sup>) angenommen.

Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties belief sich im Geschäftsjahr 2025 auf 1.390,0 Mio. € (31. Dezember 2024: -1.559,0 Mio. €).

### Sensitivitätsanalysen

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

Wechselwirkungen der Parameter sind möglich, aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge aber nicht quantifizierbar. Zusammenhänge können beispielsweise zwischen den Parametern Leerstand und Marktmiete entstehen. Trifft eine steigende Wohnungsnachfrage auf ein sich nicht

### Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)

Verwaltungskosten Wohnen (in € pro Mieteinheit/Jahr)	Instandhaltungs- kosten Wohnen (in €/m <sup>2</sup> pro Jahr)	Marktmiete Wohnen (in €/m <sup>2</sup> pro Monat)	Markt- mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- zinssatz Gesamt	Kapitalisierungs- zinssatz Gesamt
322	17,28	9,19	2,3%	0,5%	5,1%	3,0%
347	16,77	10,70	2,2%	1,2%	5,3%	3,3%
342	14,97	8,06	1,9%	2,4%	5,0%	3,4%
343	16,42	9,42	2,1%	1,5%	5,3%	3,4%
309	16,43	7,40	2,0%	1,8%	5,1%	3,3%
332	16,46	9,68	2,1%	1,1%	5,1%	3,2%
331	16,36	8,43	2,0%	1,7%	5,3%	3,6%
333	16,97	13,72	2,3%	0,5%	5,3%	3,3%
334	17,30	8,93	2,1%	1,5%	5,7%	3,9%
349	17,35	10,22	2,1%	1,1%	5,3%	3,4%
326	17,13	7,49	2,0%	2,1%	5,0%	3,3%
343	15,50	7,15	1,7%	3,0%	5,4%	4,1%
339	15,40	7,95	2,0%	1,8%	5,2%	3,4%
339	15,29	8,32	2,1%	1,7%	5,6%	3,8%
346	17,27	9,69	2,1%	0,7%	5,0%	3,1%
339	16,49	8,41	2,0%	2,4%	5,4%	3,7%
<b>331</b>	<b>16,58</b>	<b>8,92</b>	<b>2,1%</b>	<b>1,4%</b>	<b>5,2%</b>	<b>3,3%</b>
362	17,86	8,60	2,0%	2,2%	6,1%	4,2%
<b>332</b>	<b>16,59</b>	<b>8,92</b>	<b>2,1%</b>	<b>1,4%</b>	<b>5,2%</b>	<b>3,3%</b>
386	13,34	10,49	2,1%	2,0%	6,2%	4,1%
n.a.	21,90	6,50	1,7%	2,4%	6,2%	n.a.

adäquat entwickelndes Angebot, können sowohl reduzierte Leerstände als auch gleichzeitig steigende Marktmieten beobachtet werden. Wird die steigende Nachfrage allerdings durch eine hohe Leerstandsreserve am Standort kompensiert, kommt es nicht zwingend zu Änderungen des Marktmietniveaus.

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

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

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

	Wertänderung in % bei geänderten Parametern		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/Inflation
Regionalmarkt	-10%/10%	-10%/10%	-0,5%/+0,5%-Punkte
<b>31.12.2025</b>			
Berlin	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,9/-5,0
Rhein-Main-Gebiet	0,5/-0,5	1,5/-1,5	3,3/-3,4
Südliches Ruhrgebiet	0,8/-0,8	2,2/-2,2	5,1/-5,2
Rheinland	0,6/-0,6	1,8/-1,8	4,0/-4,1
Dresden	0,8/-0,8	2,3/-2,3	5,1/-5,2
Hamburg	0,6/-0,6	1,8/-1,8	4,1/-4,3
Hannover	0,7/-0,7	2,1/-2,1	4,6/-4,7
München	0,4/-0,4	1,1/-1,1	2,9/-3,0
Kiel	0,8/-0,8	2,2/-2,2	4,2/-4,4
Stuttgart	0,5/-0,5	1,6/-1,6	3,4/-3,5
Leipzig	0,7/-0,7	2,3/-2,3	5,0/-5,1
Nördliches Ruhrgebiet	1,1/-1,1	2,8/-2,8	5,5/-5,6
Bremen	0,8/-0,9	2,3/-2,3	5,3/-5,4
Westfalen	0,8/-0,8	2,2/-2,2	4,8/-4,8
Freiburg	0,6/-0,6	1,8/-1,8	4,4/-4,4
Sonstige strategische Standorte	0,7/-0,7	2,2/-2,2	4,4/-4,5
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>0,7/-0,7</b>	<b>2,0/-2,0</b>	<b>4,5/-4,6</b>
Non-Strategic Standorte	0,8/-0,8	2,4/-2,4	4,6/-4,7
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>0,7/-0,7</b>	<b>2,0/-2,0</b>	<b>4,5/-4,6</b>
Vonovia Schweden*	0,6/-0,6	1,5/-1,5	4,0/-4,2
Vonovia Österreich*	n.a./n.a.	0,2/-0,2	0,2/-0,2

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

Wertänderung in % bei geänderten Parametern

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

	Wertänderung in % bei geänderten Parametern		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/Inflation
	-10%/10 %	-10%/10 %	-0,5 %/+0,5 %-Punkte
Regionalmarkt			
<b>31.12.2024</b>			
Berlin	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,7/-4,8
Rhein-Main-Gebiet	0,5/-0,5	1,5/-1,5	3,4/-3,5
Südliches Ruhrgebiet	0,9/-0,9	2,4/-2,4	5,4/-5,4
Rheinland	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,1/-4,2
Dresden	0,8/-0,8	2,5/-2,5	5,5/-5,5
Hamburg	0,6/-0,6	1,8/-1,8	4,1/-4,3
Hannover	0,8/-0,8	2,2/-2,2	4,6/-4,7
München	0,4/-0,4	1,2/-1,2	3,1/-3,2
Kiel	0,8/-0,8	2,2/-2,2	4,2/-4,4
Stuttgart	0,6/-0,6	1,7/-1,7	3,6/-3,7
Leipzig	0,8/-0,8	2,6/-2,6	5,8/-5,9
Nördliches Ruhrgebiet	1,1/-1,1	3,0/-3,0	5,6/-5,6
Bremen	0,9/-0,9	2,4/-2,3	5,5/-5,4
Westfalen	0,8/-0,7	2,2/-2,2	4,5/-4,6
Freiburg	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,2/-4,3
Sonstige strategische Standorte	0,8/-0,8	2,3/-2,3	4,5/-4,6
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>0,7/-0,7</b>	<b>2,0/-2,0</b>	<b>4,6/-4,7</b>
Non-Strategic Standorte	0,6/-0,7	2,1/-2,1	3,8/-3,9
<b>Vonovia Deutschland</b>	<b>0,7/-0,7</b>	<b>2,0/-2,0</b>	<b>4,6/-4,7</b>
Vonovia Schweden*	0,6/-0,6	1,5/-1,5	4,2/-4,4
Vonovia Österreich*	n.a./n.a.	0,4/-0,4	0,3/-0,4

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

### Vertragliche Verpflichtungen

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

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

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

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

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

Zahlungsmittelüberschüsse aus der Immobilienbewirtschaftung unterliegen in gewissem Rahmen Verfügungsregelungen.

Wertänderung in % bei geänderten Parametern

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

## 28 Finanzielle Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2024		31.12.2025	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Derivate	781,6	6,5	734,0	12,9
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	-	522,0	-	92,8
Übrige Beteiligungen	267,2	-	273,0	-
Sonstige Ausleihungen	5,8	-	5,1	-
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	49,7	-	49,3	-
Forderungen aus Finanzierungsleasing	66,0	11,1	61,6	10,0
Nicht konsolidierte verbundene Unternehmen	4,4	-	-	-
Wertpapiere	6,4	327,2	5,6	317,3
	<b>1.181,1</b>	<b>866,8</b>	<b>1.128,6</b>	<b>433,0</b>

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Aufgrund der Folgebewertung der Call-Optionen, die Vonovia im Zusammenhang mit dem Verkauf von zwei Minderheitsbeteiligungen am sogenannten Südewo-Portfolio in Baden-Württemberg sowie am sogenannten Norddeutschland-Portfolio erhalten hat, ist der Bilanzwert zum 31. Dezember 2025 um 60,0 Mio. € auf 671,0 Mio. € gesunken (31. Dezember 2024: 731,0 Mio. €). Die Fortschreibung zum 31. Dezember 2025 wurde maßgeblich durch bereits gezahlte Dividenden und die Veränderung des WACC beeinflusst. Im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse wurde für die Call-Optionen der WACC um +0,5 %/-0,5 % verändert, was eine erfolgswirksame Eigenkapitalveränderung von

-76,0 Mio. €/+86,0 Mio. € (31. Dezember 2024: -89,0 Mio. €/+108,0 Mio. €) zur Folge hätte.

Des Weiteren werden unter den langfristigen Derivaten positive Marktwerte aus Cashflow Hedges in Höhe von 63,0 Mio. € (31. Dezember 2024: 50,6 Mio. €) ausgewiesen.

Die Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen beinhalten im Wesentlichen Darlehensforderungen mit einem Nominal zum Jahresende von 108,6 Mio. € (31. Dezember 2024: 836,1 Mio. €), die nach Berücksichtigung des Expected Credit Loss gegenüber der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe in Höhe von 18,7 Mio. € (31. Dezember 2024: 476,8 Mio. €) ausgewiesen wurden. Diese Darlehen sind vollständig als kurzfristig klassifiziert. Die Darlehen wurden zu marktüblichen Konditionen gewährt.

Im Berichtsjahr wurden durch Vonovia Kaufverträge sowohl zum Erwerb von Baugrundstücken als auch zum selektiven Erwerb von Bewirtschaftungseinheiten mit der QUARTERBACK Immobilien AG geschlossen. Die Darlehensforderungen wurden bei Vollzug der Transaktionen im Geschäftsjahr 2025 als Kaufpreisbestandteil verrechnet. Der Rückgang der Darlehensforderungen zum 31. Dezember 2025 resultiert daher zum einen aus der Verrechnung von Darlehensforderungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Baugrundstücken sowie Bewirtschaftungseinheiten von der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe in Höhe von 417,2 Mio. € (2024: - Mio. €). Zum anderen wurden wertberichtigte Forderungen mit einem Nominalvolumen in Höhe von 258,3 Mio. € (2024: - Mio. €) an die QUARTERBACK Immobilien-Gruppe zu einem Euro veräußert. Darüber hinaus wurden wertberichtigte Forderungen mit einem Nominalvolumen in Höhe von 52,0 Mio. € (2024: - Mio. €) in die Kapitalrücklage der QUARTERBACK Immobilien AG eingelegt.

Die nach dem Vollzug der Transaktionen ausstehenden Forderungen bedurften einer neuen Einschätzung ihrer Werthaltigkeit. Darauf basierend wurde eine entsprechende Wertberichtigung in Höhe von 48,5 Mio. € (2024: 319,9 Mio. €) innerhalb des Geschäftsjahres 2025 vorgenommen. Insgesamt beläuft sich die Wertminderung der noch bestehenden Darlehensnominale zum 31. Dezember 2025 auf 89,9 Mio. € (31. Dezember 2024: 340,0).

Im Rahmen der Einschätzung der Werthaltigkeit des Darlehens an die QUARTERBACK New Energy Holding GmbH mit einem Nominal zum Jahresende von 90,0 Mio. € (31. Dezember 2024: 90 Mio. €) wurde kein weiterer Wertminderungsbedarf (2024: 45,0 Mio. €) festgestellt.

Daneben werden innerhalb der Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen Darlehensforderungen in Höhe von 27,8 Mio. € (31. Dezember 2024: - Mio. €) ausgewiesen, für die im Geschäftsjahr 2025 kein Wertminderungsbedarf (2024: - Mio. €) festgestellt wurde.

Unter den übrigen Beteiligungen sind als wesentlichste Einzelbeteiligung die Anteile an der Vesteda Residential Fund FGR, Amsterdam, in Höhe von 206,5 Mio. € (31. Dezember 2024: 190,2 Mio. €) ausgewiesen. Der Anstieg resultiert aus der Fair-Value-Änderung der Anteile, die gemäß dem Wahlrecht nach IFRS 9 erfolgsneutral behandelt wird.

Die noch nicht fälligen Ausleihungen an übrige Beteiligungen betreffen im Wesentlichen eine Ausleihung an den Immobilienfonds DB Immobilienfonds 11 Spree-Schlange von Quistorp KG. Die langfristigen Ausleihungen wurden in Höhe von 23,2 Mio. € (2024: 10,3 Mio. €) wertberichtigt.

Die Forderungen aus Finanzierungsleasing belaufen sich am Bilanzstichtag auf 71,6 Mio. € (31. Dezember 2024: 77,1 Mio. €) und resultieren aus der Verpachtung von Breitbandkabelnetzen (Koaxial-Netze).

Der Rückgang der Forderungen aus Finanzierungsleasing im Vergleich zum Vorjahr (-5,5 Mio. €) resultiert im Wesentlichen aus erhaltenen Netznutzungsentgelten.

Mit Wirkung zum 1. Januar bzw. 1. April 2025 hat Vonovia weitere koaxiale Breitbandnetze langfristig verpachtet und dadurch Leasingforderungen und Umsatzerlöse in Höhe von 5,0 Mio. € erfasst. Der daraus resultierende Veräußerungsgewinn belief sich im Berichtsjahr auf 2,4 Mio. €.

Aus der Aufzinsung der Leasingforderungen wurden im Berichtsjahr Zinserträge in Höhe von 3,0 Mio. € (2024: 1,2 Mio. €) realisiert. Ferner konnten im Geschäftsjahr 2025 Umsatzerlöse in Höhe von 11,8 Mio. € (2024: 5,9 Mio. €) aus einer variablen Umsatzbeteiligung vereinnahmt werden.

Die Fälligkeitsstruktur der Forderungen stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	31.12.2024	31.12.2025
Nominaler Wert der ausstehenden Leasingzahlungen	89,1	84,4
davon fällig innerhalb eines Jahres	13,4	12,6
davon fällig zwischen 1 und 2 Jahren	9,9	9,9
davon fällig zwischen 2 und 3 Jahren	9,2	9,6
davon fällig zwischen 3 und 4 Jahren	8,9	9,6
davon fällig zwischen 4 und 5 Jahren	8,8	9,6
davon fällig nach mehr als 5 Jahren	38,9	33,1
Zuzüglich nicht garantierter Restwerte	-	-
Abzüglich noch nicht realisierter Finanzerträge	-12,0	-12,8
<b>Barwert der ausstehenden Leasingzahlungen</b>	<b>77,1</b>	<b>71,6</b>

In Höhe von 321,0 Mio. € (31. Dezember 2024: 334,0 Mio. €) unterliegen die Wertpapiere Verfügungsbeschränkungen; im Wesentlichen handelt es sich dabei um Staatsanleihen (315,8 Mio. €).

## 29 Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

Vonovia ist am Stichtag an 16 Gemeinschafts- und 14 assoziierten Unternehmen beteiligt (31. Dezember 2024: 17 Gemeinschafts- und 14 assoziierte Unternehmen).

### Gropyus AG

Die Gropyus AG ist auf die Entwicklung und Umsetzung von seriell-modularen Bauprojekten in Holzbauweise spezialisiert. Im Rahmen von Developmentprojekten ist die Zusammenarbeit mit Gropyus darauf ausgerichtet, mit effizienten, digitalisierten Lösungen nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Durch die Teilnahme an einer Kapitalerhöhung im 2. Quartal 2025 ist die Beteiligungsquote an der Gropyus AG von 23,9 % im Jahr 2024 auf 26,75 % gestiegen. Die Stimmrechte von Vonovia belaufen sich auf 24,05 % (2024: 21,3 %) Aus der At-equity-Fortschreibung der Beteiligung an der Gropyus AG ergibt sich im Berichtszeitraum ein Ergebnis in Höhe von -13,9 Mio. € (2024: 1,1 Mio. €). Zum 31. Dezember 2025 erfolgte ein Werthaltigkeitstest der Beteiligung an der Gropyus AG. Es ergaben sich keine Wertminderungen.

Die folgende Tabelle stellt die Finanzinformationen der Gropyus AG zum 31. Dezember 2025 dar.

in Mio. €	31.12.2024 Gropyus AG	31.12.2025 Gropyus AG
Langfristige Vermögenswerte	77,7	70,6
Kurzfristige Vermögenswerte		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	14,4	2,4
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	38,8	42,8
Summe kurzfristige Vermögenswerte	53,2	45,2
Langfristige Schulden	7,9	4,1
Kurzfristige Schulden	56,2	69,5
<b>Nettovermögen (100%)</b>	<b>66,8</b>	<b>42,2</b>
Anteil des Konzerns in %	23,9%	26,8%
Anteil des Konzerns am Reinvermögen	16,0	11,3
Konzernanpassungen	94,8	102,1
<b>Buchwert der Unternehmensanteile</b>	<b>110,8</b>	<b>113,4</b>
Umsatzerlöse	22,8	13,0
Zinserträge	0,6	0,5
Abschreibungen und Wertminderungen	-2,5	-1,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-37,3	-15,2
Zinsaufwendungen	-2,2	-
<b>Ergebnis aus den fortgeführten Geschäftsbereichen (100%) und Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr</b>	<b>-49,8</b>	<b>-52,0</b>

### Mosaik Fonds

Vonovia hat im August 2024 elf Developmentprojekte für 489,0 Mio. € an einen von der HIH Invest aufgelegten Fonds, die Projekt Mosaik GmbH & Co. KG, veräußert. Hiervon hat bis zum 31. Dezember 2024 ein Übergang für sechs Objekte mit einem Kaufpreis in Höhe von 302,2 Mio. € stattgefunden. Im Jahr 2025 erfolgte der Übergang weiterer vier Objekte zu einem Kaufpreis in Höhe von 106,4 Mio. €.

Im Oktober 2024 konnte Vonovia weitere zehn Developmentprojekte für 515,9 Mio. € an einen weiteren von der HIH Invest aufgelegten Fonds, die Projekt Mosaik II GmbH & Co. KG, veräußern. Hier kam es zum 31. Dezember 2024 zu einem Übergang von Objekten in Höhe von 69,6 Mio. €. Im Jahr 2025 hat der Übergang weiterer drei Objekte zu einem Kaufpreis von 114,4 Mio. € stattgefunden.

Vonovia ist jeweils mit 49,2 % an den Fonds beteiligt. Die vereinbarten Pflichteinlagen wurden entsprechend der Anteilsquoten geleistet, wodurch sich das Eigenkapital der Mosaik Fonds erhöht hat. Im Konzernergebnis wurden im Rahmen des Verkaufs Zwischengewinne in Höhe von 3,7 Mio. € (2024: 4,2 Mio. €) aus der Veräußerung von Immobilienvorräten herausgerechnet.

Der Ergebnisbeitrag der Fonds zum Vonovia Konzernergebnis betrug zum 31. Dezember 2025 -22,1 Mio. € (2024: 0,0 Mio. €) und beinhaltet neben dem Ergebnis aus der At-equity-Fortschreibung der Beteiligung in Höhe von -11,9 Mio. € Anpassungen im Rahmen der Finalisierung der Abschlusszahlen der Mosaik.

Die folgende Tabelle stellt die Finanzinformationen der Projekt Mosaik GmbH & Co. KG und Projekt Mosaik II GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2025 dar:

in Mio. €	31.12.2024*	31.12.2024*	31.12.2025	31.12.2025
	Projekt Mosaik GmbH & Co. KG	Projekt Mosaik II GmbH & Co. KG	Projekt Mosaik GmbH & Co. KG	Projekt Mosaik II GmbH & Co. KG
Langfristige Vermögenswerte	341,3	68,7	435,5	179,8
Kurzfristige Vermögenswerte	239,4	30,1	141,5	172,0
Langfristige Schulden	174,9	30,6	261,9	130,6
Kurzfristige Schulden	194,7	25,1	62,2	118,0
<b>Nettovermögen (100%)</b>	<b>211,1</b>	<b>43,1</b>	<b>252,9</b>	<b>103,2</b>
Anteil des Konzerns in %	49,2%	49,2%	49,2%	49,2%
Anteil des Konzerns am Reinvermögen	103,8	21,2	124,4	50,8
Konzernanpassungen	-4,5	0,4	-4,2	3,7
<b>Buchwert der Unternehmensanteile</b>	<b>99,3</b>	<b>21,6</b>	<b>120,2</b>	<b>54,5</b>
Zinserträge	0,4	0,1	2,0	1,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-0,1	-0,1	-5,6	-1,2
Zinsaufwendungen	0,0	0,0	-6,6	-3,0
<b>Ergebnis aus den fortgeführten Geschäftsbereichen (100 %) und Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr</b>	<b>-8,5</b>	<b>-4,3</b>	<b>-14,5</b>	<b>-9,7</b>

\* Vorjahresdarstellung wurde angepasst.

### QUARTERBACK-Gruppe

Vonovia hält weiterhin 40 % an der nicht börsennotierten QUARTERBACK Immobilien AG mit Geschäftssitz in Leipzig. Die QUARTERBACK Immobilien AG ist ein deutschlandweit agierender Projektentwickler mit Schwerpunkt im mitteldeutschen Raum. Durch die Beteiligung wird das Developmentgeschäft von Vonovia gestärkt.

Vonovia hält zudem weiterhin 40 % an der im Jahr 2024 aus der Konzernstruktur der QUARTERBACK Immobilien AG ausgegliederten QUARTERBACK New Energy Holding GmbH, die seit der Ausgliederung den Geschäftsbereich der neuen Energie fortführt.

Weiterhin ist Vonovia an elf (31. Dezember 2024: elf) nicht börsennotierten Finanzbeteiligungen der QUARTERBACK Immobilien AG mit Beteiligungsquoten zwischen jeweils 44 % bis 50 % (QUARTERBACK-Objektgesellschaften) beteiligt, die als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert wurden.

Die Fortschreibung der 40 %-igen Beteiligung an der nicht börsennotierten QUARTERBACK Immobilien AG (QBI), der elf nicht börsennotierten Finanzbeteiligungen der QBI, an denen Vonovia jeweils zwischen 44 % und 50 % hält, sowie der 40 %-igen Beteiligung an der nicht börsennotierten QUARTERBACK New Energy Holding GmbH erfolgte auf Basis der bis zum Aufstellungszeitpunkt verfügbaren Finanzinformation zum 31. Dezember 2025.

in Mio. €	31.12.2024 QUARTER- BACK Immobilien AG	31.12.2025 QUARTER- BACK Immobilien AG	31.12.2024 QUARTER- BACK New Energy Holding GmbH	31.12.2025 QUARTERBACK New Energy Hol- ding GmbH	31.12.2024 QUARTER- BACK- Objektgesell- schaften	31.12.2025 QUARTERBACK- Objektgesell- schaften
Langfristige Vermögenswerte	235,1	142,2	70,0	70,5	20,8	16,3
Kurzfristige Vermögenswerte						
Zahlungsmittel und Zahlungs- mitteläquivalente	86,2	37,5	7,3	11,1	9,4	11,0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.855,3	640,7	139,0	190,0	660,9	204,4
Summe kurzfristige Vermögenswerte	1.941,5	678,2	146,3	201,1	670,3	215,4
Langfristige Schulden	371,1	109,5	69,7	23,5	102,5	2,3
Kurzfristige Schulden	1.746,6	450,7	146,5	269,9	462,8	237,0
Nicht beherrschende Anteile	36,0	25,8	-	-1,3	9,8	4,8
<b>Nettovermögen</b>	<b>22,9</b>	<b>234,4</b>	<b>0,1</b>	<b>-20,5</b>	<b>116,0</b>	<b>-12,4</b>
Anteil des Konzerns in %	40 %	40 %	40 %	40 %	44 % bis 50 %	44 % bis 50 %
Anteil des Konzerns am Reinvermögen	9,2	93,8	0,0	-8,2	52,8	-6,9
Konzernanpassungen	-9,2	-93,8	0,0	8,2	4,1	20,5
<b>Buchwert der Unternehmensanteile</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>56,9</b>	<b>13,6</b>
Umsatzerlöse	493,2	902,1	2,3	28,5	76,2	237,5
Bestandsveränderungen	-56,1	-571,9	70,0	36,3	-9,2	-198,9
Zinserträge	5,7	5,4	0,1	0,1	5,7	5,5
Abschreibungen und Wertminderungen	-5,6	-6,5	-0,5	-1,1	-0,1	-0,1
Zinsaufwendungen	-121,1	-53,5	-8,2	-21,7	-32,5	-20,5
Ertragsteuern	4,5	-63,6	-1,1	-2,0	5,1	-19,9
<b>Ergebnis aus den fortgeführten Geschäftsbereichen (100 %) und Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr</b>	<b>-154,6</b>	<b>155,6</b>	<b>-10,6</b>	<b>-20,4</b>	<b>-56,3</b>	<b>-52,5</b>

Aus der At-equity-Fortschreibung der dargestellten Beteiligungen an der QUARTERBACK-Gruppe ergibt sich per 31. Dezember 2025 ein negatives Ergebnis in Höhe von -20,9 Mio. € (2024: -49,3 Mio. €). Der nicht angesetzte Teil des Verlusts für die Berichtsperiode beträgt 88,4 Mio. € (2024: 8,0 Mio. €). Der kumulierte Betrag der nicht erfassten Verluste beträgt zum Stichtag 110,3 Mio. € (2024: 21,9 Mio. €).

Im Rahmen der Ankäufe von Baugrundstücken sind im Geschäftsjahr 2025 Wohnungen und Gewerbeeinheiten aus der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe mit einem Volumen von rund 0,4 Mrd. € in den Bestand von Vonovia übergegangen. Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr 2025 der Erwerb von Baugrundstücken mit einem Volumen von rund 1,1 Mrd. € vollzogen. Im Zuge der Transaktion wurden Darlehensforderungen gegenüber der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe in Höhe von 417,2 Mio. € (2024: - Mio. €) verrechnet.

Darüber hinaus wurden wertberichtigte Forderungen mit einem Nominalvolumen in Höhe von 258,3 Mio. € (2024: - Mio. €) an die QUARTERBACK Immobilien-Gruppe zu 1 € veräußert. Des Weiteren wurden wertberichtigte Forderungen mit einem Nominalvolumen in Höhe von 52,0 Mio. € (2024: - Mio. €) in die Kapitalrücklage der QUARTERBACK Immobilien AG eingelegt.

### Übrige At-Equity-Beteiligungen

Zusätzlich zu diesen Beteiligungen hält Vonovia Anteile an 14 (31. Dezember 2024: 15) weiteren Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden und derzeit von untergeordneter Bedeutung sind; notierte Marktpreise liegen nicht vor.

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

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

in Mio. €	31.12.2024	31.12.2025
Buchwert der Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	49,3	197,0
Anteil des Konzerns am Ergebnis der nicht wesentlichen at-equity einbezogenen Gesellschaften	10% bis 50%	10% bis 50%
<b>Anteiliges Gesamtergebnis</b>	<b>-5,6</b>	<b>-3,6</b>

Zum 31. Dezember 2024 hielt Vonovia 100 % der Anteile an der Delphinus SubCo GmbH. Im 3. Quartal 2025 wurden 51 % der Anteile an Apollo Capital Management L.P. verkauft, sodass Vonovia fortan mit 49 % an der Delphinus SubCo GmbH beteiligt ist. Als Folge des Verkaufs und des damit verbundenen Kontrollverlusts wird die Gesellschaft ab dem Verkaufszeitpunkt der Anteile als at-equity einbezogenes Unternehmen bilanziert. In die Delphinus SubCo GmbH wurden 20 % der Deutsche Wohnen SE-Anteile eingelegt. Dabei wird auf den wirtschaftlichen Gehalt des Beteiligungsverhältnisses abgestellt und die Beteiligungsverhältnisse ausschließlich in der Beziehung zu dritten Anteilseignern dargestellt.

Im Zuge des Verkaufs wurde ein Darlehen in Höhe von 150,0 Mio. € an die Gesellschaft gegeben. Dieses wird inklusive Zinsen unter den Buchwerten der Anteile an der nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen gezeigt.

Zum 31. Dezember 2025 ist in Höhe von 1,4 Mio. € ein Währungseffekt für die schwedischen Beteiligungen enthalten.

In Bezug auf die weiteren 14 Unternehmen bestehen keine maßgeblichen finanziellen Verpflichtungen oder Garantien/Bürgschaften von Vonovia gegenüber den Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen.

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

### 30 Sonstige Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2024		31.12.2025	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Geleistete Anzahlungen für Immobilienprojekte	240,6	292,2	6,9	97,6
Forderungen an Versicherungen	1,7	101,6	1,8	76,8
Vertragsvermögenswerte Development	-	88,1	-	34,7
Vertragsvermögenswerte Betriebskostenabrechnungen	-	8,6	-	6,6
Ausgleichsanspruch für übertragene Pensionsverpflichtungen	2,0	-	1,6	-
Übrige sonstige Vermögenswerte	22,7	184,0	5,6	185,2
	<b>267,0</b>	<b>674,5</b>	<b>15,9</b>	<b>400,9</b>

Die geleisteten Anzahlungen für Immobilienprojekte beinhalten laufende Projektentwicklungen durch Dritte (sogenannte Forward Deals), bei denen die Kaufpreiszahlung in Raten während der Projektentwicklungsphase erfolgt. Die Verringerung der geleisteten Anzahlungen hängt im Wesentlichen mit der Verkauf von Forward Deals an die Mosaik Fonds und der Umgliederung von Projekten in die Anlagen im Bau zusammen. In der Berichtsperiode sind Wertberichtigungen auf geleistete Anzahlungen für Immobilienprojekte in Höhe von 3,5 Mio. € berücksichtigt (31. Dezember 2024: - Mio. €).

In den Forderungen an Versicherungen sind die Überhänge des Planvermögens über die entsprechenden Pensionsverpflichtungen in Höhe von 1,8 Mio. € (31. Dezember 2024: 1,7 Mio. €) erfasst.

Die sich aus der Veräußerung von Immobilienvorräten gemäß IFRS 15 zeitraumbezogen ergebenden Vertragsvermögenswerte Development werden saldiert mit den korrespondierenden erhaltenen Anzahlungen gezeigt.

Die Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten umfassen den auf Einzellgesellschaftsebene betrachteten Überhang aus den innerjährigen Betriebskostenzahlungen und den Anzahlungen von Mietern vor entsprechender Abrechnung.

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

In den übrigen sonstigen Vermögenswerten wird der Anspruch auf die Kaufpreisnachzahlung aus dem laufenden Spruchverfahren im Zusammenhang mit dem 2014 abgeschlossenen Beherrschungsvertrag zwischen der Deutsche Wohnen SE und der GSW Immobilien AG in Höhe von 71,6 Mio. € (2024: 69,7 Mio. €) abgebildet.

### 31 Laufende Ertragsteueransprüche

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

### 32 Vorräte

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. CO<sub>2</sub>- und Grünstrom-Zertifikate werden zu Anschaffungskosten angesetzt und in der Folge auf Wertminderungen zum Abschlussstichtag geprüft.

Die Vorräte beinhalten im Wesentlichen Reparaturmaterialien der internen Handwerkerorganisation in Höhe von 14,1 Mio. € (31. Dezember 2024: 11,5 Mio. €) und CO<sub>2</sub>-Zertifikate, die von der Vonovia Energie Service im Rahmen des CO<sub>2</sub>-Emissionshandels vorgehalten werden müssen, in Höhe von 13,1 Mio. € (31. Dezember 2024: 1,6 Mio. €). In Einzelfällen können in den Zertifikaten auch kleinere Bestände an Grünstromzertifikaten enthalten sein, die dazu dienen, die Nachweispflichten für ein Grünstromprodukt zu erfüllen.

### 33 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

in Mio. €	wertberichtigt		nicht wertberichtigt						Buchwert  entspricht dem maximalen Ausfallrisiko*
	Bruttowert	Wertberichtigung	zum Stichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig						
			zum Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig	weniger als 30 Tage	zwischen 30 und 90 Tagen	zwischen 91 und 180 Tagen	zwischen 181 und 360 Tagen	mehr als 360 Tage	
Forderungen aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien	1,6	-0,9	118,1	13,2	8,9	3,8	1,5	6,0	152,2
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten			66,9	0,0	0,5	0,7	1,2	3,1	72,4
Forderungen aus Vermietung	113,7	-56,4							57,3
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	27,3	-6,2	31,5	2,6	1,9	1,5	0,7	0,5	59,8
<b>Stand 31. Dezember 2025</b>	<b>142,6</b>	<b>-63,5</b>	<b>216,5</b>	<b>15,8</b>	<b>11,3</b>	<b>6,0</b>	<b>3,4</b>	<b>9,6</b>	<b>341,7</b>
Forderungen aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien	1,7	-1,0	102,3	29,6	5,1	0,7	2,1	1,1	141,6
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten			302,4	8,3	7,9	1,7	1,0	2,3	323,6
Forderungen aus Vermietung	126,9	-55,4							71,5
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	27,1	-6,4	21,1	1,8	2,5	0,9	0,5	0,4	47,9
<b>Stand 31. Dezember 2024</b>	<b>155,7</b>	<b>-62,8</b>	<b>425,8</b>	<b>39,7</b>	<b>15,5</b>	<b>3,3</b>	<b>3,6</b>	<b>3,8</b>	<b>584,6</b>

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

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Der Ansatz des IFRS 9 umfasst die folgenden Bewertungsebenen:

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

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

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

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

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

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

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

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

Die wertberichtigten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind grundsätzlich fällig. Hinsichtlich des weder wertgeminderten noch in Zahlungsverzug befindlichen Bestands der Forderungen deuten zum Abschlussstichtag

keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

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

in Mio. €

<b>Stand der Wertberichtigung am 1. Januar 2025</b>	<b>62,8</b>
Zuführung	28,4
Inanspruchnahme	-27,5
Auflösung	-0,8
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	0,6
<b>Stand der Wertberichtigung am 31. Dezember 2025</b>	<b>63,5</b>
<b>Stand der Wertberichtigung am 1. Januar 2024</b>	<b>59,5</b>
Zuführung	33,8
Inanspruchnahme	-29,4
Auflösung	-0,9
Wertveränderung aus Währungsumrechnung	-0,2
<b>Stand der Wertberichtigung am 31. Dezember 2024</b>	<b>62,8</b>

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

Basis der Berechnung der Ausfallwahrscheinlichkeit bilden Ergebnisse einer Analyse historischer Ausfallwahrscheinlichkeiten. Hierbei wurden Zahlungsflüsse auf ausstehende Forderungsbestände untersucht und ein durchschnittlicher Zahlungseingang auf Monatsbasis ermittelt. Im Ergebnis konnte Vonovia in den vergangenen Jahren ca. 5 % des durchschnittlichen Forderungsbestands einnehmen. Die Risikovorsorge auf den Forderungsbestand gegenüber ehemaligen Mietern beträgt somit 95 %.

Der Verlust bei Ausfall setzt sich wie folgt zusammen:

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

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

### **Forderungen gegen Bestandsmieter**

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

Die Steuerung des Forderungsmanagements erfolgt hierbei systematisch unter Berücksichtigung der folgenden Aspekte: Forderungen aus Nebenkosten, produktbedingte Faktoren, Mietanpassung und Zahlungsschwierigkeiten.

Innerhalb der Wertberichtigung auf Forderungen aus Vermietung ist die Risikovorsorge grundsätzlich wie folgt berücksichtigt: Für Bestandsmieter wurde in Abhängigkeit von der Laufzeit eine Risikovorsorge in Höhe von 18–40 % der Forderungen mit einem Gesamtbetrag von 14,2 Mio. € (31. Dezember 2024: 13,5 Mio. €) gebildet, bei Vorliegen von Zahlungsschwierigkeiten in Höhe von 40–95 % mit einem Gesamtbetrag von 8,9 Mio. € (31. Dezember 2024: 8,9 Mio. €). Für ehemalige Mieter beträgt die Risikovorsorge 95 % der Forderungen mit einem Gesamtbetrag von 33,3 Mio. € (31. Dezember 2024: 33,0 Mio. €).

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

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

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

in Mio. €	2024	2025
Aufwendungen für die Ausbuchung von Forderungen	6,6	18,1
Erträge aus dem Eingang ausgebuchter Forderungen	10,9	7,0

## 34 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Schecks und Guthaben bei Kreditinstituten von insgesamt 3.106,8 Mio. € (31. Dezember 2024: 1.756,7 Mio. €) sowie in Höhe von 150,0 Mio. € (31. Dezember 2024: - Mio. €) kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens.

In Höhe von 61,1 Mio. € (31. Dezember 2024: 65,4 Mio. €) unterliegen die Bankguthaben Verfügungsbeschränkungen.

## 35 Immobilienvorräte

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Da es sich bei Vorräten um kurzfristige Vermögenswerte handelt, sind keine planmäßigen Abschreibungen vorzunehmen. Auch IAS 36 ist nicht anwendbar, da die nach IAS 2 bilanzierten Vermögenswerte explizit aus dessen Anwendungsbereich ausgenommen sind. Stattdessen gilt das sogenannte strenge Niederstwertprinzip, wonach regelmäßig oder bei Vorliegen entsprechender Hinweise zu prüfen ist, ob der Nettoveräußerungswert unter die fortgeführten Herstellungskosten gefallen ist. Etwaige Wertminderungen werden aufgrund des kurzfristigen Charakters von Vorräten im sonstigen betrieblichen Aufwand ausgewiesen.

Die Ermittlung der Herstellungskosten erfolgt für jede Projektentwicklung auf Basis einer Projekteinzelnkalkulation, in der die geplanten noch anfallenden Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie die tatsächlich angefallenen Ist-Kosten auf Ebene der einzelnen Gewerke erfasst werden.

Die Bestimmung der Nettoveräußerungswerte erfolgt auf Grundlage einer Vertriebs einschätzung zu den voraussichtlich zu erzielenden Verkaufspreisen je m<sup>2</sup>. Unbebaute Grundstücke werden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichswertverfahrens bewertet.

Die ausgewiesenen Immobilienvorräte in Höhe von 1.865,6 Mio. € (31. Dezember 2024: 1.608,0 Mio. €) betreffen Entwicklungsprojekte. Dabei handelt es sich um Projekte zum Bau von zur Veräußerung vorgesehenen Wohneinheiten.

ten, die aktuell im Bau befindlich sind oder bereits fertiggestellt sind, jedoch noch nicht verkauft sind.

### 36 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden sowie Vermögenswerte und Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche

#### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Als zur **Veräußerung gehaltene Vermögenswerte** werden solche langfristigen Vermögenswerte ausgewiesen, die in ihrem gegenwärtigen Zustand zu üblichen Bedingungen veräußert werden können und für die eine solche Veräußerung höchstwahrscheinlich ist. Eine Veräußerung ist höchstwahrscheinlich, wenn der Plan für den Verkauf beschlossen wurde, die Suche nach einem Käufer und die Durchführung des Plans aktiv begonnen wurde, der Vermögenswert zu einem angemessenen Preis aktiv angeboten wird und die Veräußerung erwartungsgemäß innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Klassifizierung erfolgt. Der Ansatz der zur Veräußerung gehaltenen Investment Properties erfolgt zum vertraglich vereinbarten Verkaufspreis bzw., wenn dieser nicht vorliegt, zum geschätzten Verkaufspreis. Liegt eine Veräußerungsgruppe vor, erfolgt der Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert nach Abzug der Veräußerungskosten, soweit dieser niedriger als der für die Veräußerungsgruppe fortgeführte Buchwert ist.

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

Investment Properties werden von Vonovia als zur **Veräußerung gehaltene Vermögenswerte** bilanziert, wenn zum Bilanzstichtag entweder notarielle Kaufverträge bzw. eine von beiden Parteien unterschriebene Kaufabsichtserklärung oder zumindest eine Exklusivitätsvereinbarung vorliegen, der Besitzübergang vertragsgemäß erst in der Folgeberichtsperiode erfolgen wird. Der Ansatz der zur Veräußerung gehaltenen Investment Properties erfolgt zum vertraglich vereinbarten Verkaufspreis. Liegt eine **Veräußerungsgruppe** vor, erfolgt der Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert nach Abzug der Veräußerungskosten, soweit dieser niedriger als der für die Veräußerungsgruppe fortgeführte Buchwert ist.

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

#### **Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden**

Für das im Vorjahr veräußerte Portfolio in Berlin mit rund 4.500 Wohneinheiten erfolgte zum 1. Januar 2025 der wirtschaftliche Übergang. Dies führte zu einem Rückgang der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte um rund 700 Mio. € sowie zu einem Rückgang der Schulden (im Wesentlichen passive latente Steuern) von 203,1 Mio. €. Innerhalb der abgehenden Vermögenswerte sind Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von 8,2 Mio. € als Bestandteil der Veräußerungsgruppe abgegangen. Bestandteil der Transaktion ist neben Bestandsgebäuden auch ein Developmentgrundstück, welches bilanziell unter den Immobilienvorräten ausgewiesen wurde. Da der Verkaufsvorgang der Bestandsgebäude sowie des Developmentgrundstücks einheitlich vereinbart wurde, werden sie als verbundene Transaktion („linked transaction“) behandelt. Aufgrund der Fair-Value-Bewertung des entsprechenden Portfolios entstand daher aus dem Verkauf im Jahr 2025 insgesamt kein Verkaufsergebnis. Bedingt durch die Verteilung des Kaufpreises auf die zwei betroffenen bestandshaltenden Gesellschaften resultiert gleichwohl ein positiver Effekt aus der Veräußerung von Immobilienvorräten von rund 53,3 Mio. € (siehe → **[B11] Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten**) sowie gegenläufig der Effekt aus der Veräußerung von Immobilien (-53,3 Mio. €) (siehe → **[B10] Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien**).

Darüber hinaus führten weitere Nutzen-Lasten-Wechsel von Verkaufsobjekten, die in der Bilanz zum 31. Dezember 2024 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte dargestellt wurden, sowie Rückübertragungen von Objekten in die Investment Properties aufgrund von neuen Einschätzungen der Verkaufserwartung zum deutlichen Rückgang der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte.

Leicht gegenläufig wirkten sich die Verkäufe von Immobilienbeständen aus, die zum 31. Dezember 2025 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte eingestuft wurden und bei denen der wirtschaftliche Übergang voraussichtlich im Jahr 2026 erfolgen wird.

#### **Wertminderungsaufwand bezüglich der Veräußerungsgruppe**

Das Management geht derzeit von einem Kaufpreis aus, der dem Saldo der IFRS 5-Vermögenswerte und Schulden abzüglich Veräußerungskosten entspricht.

### Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte und Schulden des aufgegebenen Geschäftsbereichs

Im Zuge einer strategischen Überprüfung hatte das Management im Jahr 2023 entschieden, den Geschäftsbereich Pflege zu veräußern. Im Laufe des Jahres 2024 sowie Anfang des Jahres 2025 konnten wie geplant die Objekte sowie die Pflegebetriebe erfolgreich veräußert werden. Im 1. Quartal 2025 ist der Besitzübergang für 19 Pflegeimmobilien sowie für die Pflegebetriebe „Katharinenhof“ erfolgt. Im 2. Quartal 2025 sind Besitzübergänge für weitere zwei Pflegeimmobilien erfolgt. Im 3. Quartal 2025 ist der Besitzübergang für

weitere 14 Pflegeimmobilien sowie für die Pflegebetriebe der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH (P&W) erfolgt. Im 4. Quartal 2025 ist der Besitzübergang für die restlichen vier Pflegeimmobilien erfolgt. Mit diesen Vorgängen wurde die Veräußerung des aufgegebenen Geschäftsbereichs Pflege abgeschlossen.

Zum 31. Dezember 2025 waren dem aufgegebenen Geschäftsbereich Pflege somit weder Vermögenswerte noch Schulden zuzuordnen:

in Mio. €	31.12.2024	31.12.2025
Immaterielle Vermögenswerte	9,3	-
Sachanlagen	34,3	-
Investment Properties	606,0	-
Sonstige Vermögenswerte	4,0	-
<b>Langfristige Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>653,6</b>	<b>-</b>
Vorräte	0,5	-
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	25,9	-
Sonstige Vermögenswerte	5,9	-
Laufende Ertragsteueransprüche	0,5	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	43,5	-
<b>Kurzfristige Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>76,3</b>	<b>-</b>
<b>Summe Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>729,9</b>	<b>-</b>

in Mio. €	31.12.2024	31.12.2025
Rückstellungen	32,4	-
Verbindlichkeiten aus Leasing	1,7	-
Latente Steuerschulden	5,0	-
<b>Langfristige Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>39,1</b>	<b>-</b>
Rückstellungen	13,3	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6,4	-
Verbindlichkeiten aus Leasing	1,8	-
Laufende Ertragsteuern	0,3	-
Sonstige Verbindlichkeiten	16,5	-
<b>Kurzfristige Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>38,3</b>	<b>-</b>
<b>Summe Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>77,4</b>	<b>-</b>

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

in Mio. €	2024	2025
Umsatzerlöse aus der Vermietung	-	-
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	296,2	148,2
<b>Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>296,2</b>	<b>148,2</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	87,7	284,6
Buchwert der veräußerten Immobilien	-90,8	-284,4
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>-3,1</b>	<b>0,2</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-8,2	-
Materialaufwand	-54,5	-29,0
Personalaufwand	-184,0	-93,0
Abschreibungen und Wertminderungen	-	-
Sonstige betriebliche Erträge	17,6	7,7
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten	0,3	0,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-22,1	-14,2
Zinserträge	0,2	0,9
Zinsaufwendungen	-1,7	-0,6
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>40,7</b>	<b>20,3</b>
Ertragsteuern	-0,6	-1,6
<b>Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen (vor Bewertung des aufgegebenen Geschäftsbereichs)</b>	<b>40,1</b>	<b>18,7</b>
Ergebnis aus der Bewertung und Veräußerung der aufgegebenen Geschäftsbereiche	-13,4	52,6
<b>Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>26,7</b>	<b>71,3</b>

Konzerninterne Transaktionen wurden vollständig aus den konsolidierten finanziellen Ergebnissen eliminiert. Die Eliminierungen wurden den fortgeführten Geschäftsbereichen und dem aufgegebenen Geschäftsbereich in Art und Weise zugeordnet, die die Nichtfortführung dieser Transaktionen nach der Veräußerung vorsieht, da der Vorstand diese Art der Darstellung für nützlich hält.

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

#### Angaben zu Mitarbeitern

Zum 31. Dezember 2025 waren keine Mitarbeiter (31. Dezember 2024: 3.912, davon entfielen 2.977 Mitarbeiter auf Frauen und 935 Mitarbeiter entfielen auf Männer) in dem Geschäftsfeld der aufgegebenen Geschäftsbereiche beschäftigt. Der Jahresdurchschnitt betrug 1.829 Mitarbeiter (2024: 3.881). Darüber hinaus waren zum 31. Dezember 2025 keine Auszubildenden (31. Dezember 2024: 417) in dem Geschäftsfeld der aufgegebenen Geschäftsbereiche beschäftigt.

#### Ergebnis aus der Bewertung des aufgegebenen Geschäftsbereichs

Aus der Bewertung des aufgegebenen Geschäftsbereichs zum niedrigeren Wert aus dem Buchwert und dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten sind keine Wertminderungsaufwendungen (2024: -13,4 Mio. €) entstanden.

### Ergebnis aus Veräußerung der aufgegebenen Geschäftsbereiche

Der gesamte Veräußerungspreis für die Anteile an den Pflegebetrieben der aufgegebenen Geschäftsbereiche belief sich auf 379,7 Mio. € (inklusive Schuldübernahmen) und wurde, bis auf eine verbleibende Kaufpreisforderung in Höhe von 10,9 Mio. €, in Form von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten entrichtet. Zum Zeitpunkt der Veräußerung verfügte der aufgegebenen Geschäftsbereich insgesamt über Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von 40,8 Mio. €. Daneben wurden im Rahmen der Veräußerung immaterielle Vermögenswerte in Höhe von 8,4 Mio. €, Sachanlagen in Höhe von 43,0 Mio. €, Investment Properties in Höhe von 318,4 Mio. €, sonstige Forderungen und Vermögenswerte in Höhe von 14,2 Mio. € sowie Schulden in Höhe von 97,7 Mio. € übertragen.

Aus der Veräußerung der Pflegebetriebe „Katharinenhof“ im 1. Quartal 2025 hat sich ein Veräußerungsgewinn von 5,1 Mio. € (2024: - Mio. €) ergeben.

Der Gewinn aus der Veräußerung der aufgegebenen Geschäftsbereiche beinhaltet einen Gewinn aus dem Abgang von latenten Steuern in Höhe von 1,3 Mio. € (2024: - Mio. €).

Aus der Veräußerung der Pflegebetriebe PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH (P&W) im 3. Quartal 2025 hat sich ein Veräußerungsgewinn von 47,5 Mio. € (2024: - Mio. €) ergeben. Der Gewinn aus der Veräußerung der aufgegebenen Geschäftsbereiche beinhaltet einen Gewinn aus dem Abgang von latenten Steuern in Höhe von 17,4 Mio. € (2024: - Mio. €).

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

Im sonstigen Ergebnis sind zum 31. Dezember 2025 aufgrund der Veräußerung der Pflegebetriebe kumulativ keine (31. Dezember 2024: -10,0 Mio. € unter Berücksichtigung latenter Steuereffekte bzw. -11,9 Mio. € ohne Berücksichtigung von Steuereffekten) erfolgsneutralen Erträge oder Aufwendungen aus der Bewertung von versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten enthalten, die in Verbindung mit den aufgegebenen Geschäftsbereichen stehen.

Die in der Periode angefallenen Gewinne und Verluste im sonstigen Ergebnis sind in Höhe von 8,8 Mio. € (2024: -2,4 Mio. €) bzw. 10,5 Mio. € (2024: -2,8 Mio. €) ohne die Berücksichtigung von Steuereffekten den Anteilseignern von Vonovia und in Höhe von 1,2 Mio. € (2024: -0,3 Mio. €) bzw. 1,5 Mio. € (2024: -0,4 Mio. €) ohne die Berücksichtigung von Steuereffekten den nicht beherrschenden Anteilseignern zuzurechnen.

### Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie des Periodenergebnisses der aufgegebenen Geschäftsbereiche für das Geschäftsjahr 2025 beläuft sich auf 0,02 € (2024: 0,03 €).

## Cashflows aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich

### Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	2024	2025
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	47,1	33,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-46,4	-57,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1,6	-19,7
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der aufgegebenen Geschäftsbereiche	-0,9	-43,5
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang</b>	<b>44,4</b>	<b>43,5</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>43,5</b>	<b>-</b>

## Abschnitt (E): Kapitalstruktur

### 37 Eigenkapital

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

#### Entwicklung des Gezeichneten Kapitals

in €

<b>Stand zum 31. Dezember 2024</b>	<b>822.852.925,00</b>
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 24. Juni 2025 (Aktiendividende)	12.768.562,00
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage bis zum 31. Dezember 2025 (Aktientausch Deutsche Wohnen SE-Aktien)	12.594.898,00
<b>Stand zum 31. Dezember 2025</b>	<b>848.216.385,00</b>

#### Entwicklung der Kapitalrücklage

in €

<b>Stand zum 31. Dezember 2024</b>	<b>2.451.083.465,14</b>
Agio aus Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vom 24. Juni 2025 (Aktiendividende)	343.959.523,14
Agio aus der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage bis zum 31. Dezember 2025 (Aktientausch Deutsche Wohnen SE-Aktien)	375.831.756,32
Transaktionskosten aus der Ausgabe neuer Aktien (nach latenten Steuern)	-355.731,18
Entnahme aus der Kapitalrücklage	-548.412.973,73
Sonstige ergebnisneutrale Veränderungen	-13.165.453,86
<b>Stand zum 31. Dezember 2025</b>	<b>2.608.940.585,83</b>

#### Dividende

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 28. Mai 2025 wurde eine Dividende von 1,22 € pro Aktie für das Geschäftsjahr 2024 beschlossen. Die Gesamtsumme beträgt 1.003.880.568,50 €.

Wie in den Vorjahren hatten die Aktionäre die Wahl zwischen einer Barauszahlung der Dividende oder der Gewährung neuer Aktien. Innerhalb der Bezugsfrist haben sich Aktionäre mit insgesamt 35,53% der dividendenberechtigten Aktien für die Aktiendividende anstelle der Bardividende entschieden. Dementsprechend wurden 12.768.562 neue Aktien aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft gemäß § 5b der Satzung der Gesellschaft („Genehmigtes Kapital 2022“) zum Bezugspreis von 27,938 € mit einem Gesamtbetrag von 356.728.085,14 € ausgegeben. Der Gesamtbetrag der ausgeschütteten Bardividende belief sich damit auf 647.152.483,36 €.

#### Genehmigtes Kapital

Das genehmigte Kapital 2022 wurde aufgehoben. Ein neues genehmigtes Kapital 2025 in Höhe von 246.855.877,00 € wurde geschaffen. Durch die Verwendung im Rahmen des Aktientauschs gegen Deutsche Wohnen SE-Aktien reduzierte sich dieses Kapital zum 31. Dezember 2025 um 12.594.898,00 € auf 234.260.979,00 €. Zudem kann das Bezugsrecht der Aktionäre für das genehmigte Kapital 2025 ausgeschlossen werden.

#### Kapitalrücklage

Die latenten Steuern in der Kapitalrücklage haben sich um 13,5 Mio. € (2024: 0,0 Mio. €) reduziert, da der Steuersatz vor allem infolge der für die kommenden Jahre beschlossenen Senkung der Körperschaftsteuer angepasst wurde. Dieser Effekt ist in den sonstigen ergebnisneutralen Veränderungen ausgewiesen.

#### Gewinnrücklagen und nicht beherrschende Anteile

Zum 31. Dezember 2025 belaufen sich die Gewinnrücklagen auf 24.130,8 Mio. € (31. Dezember 2024: 21.149,1 Mio. €). Diese beinhalten mit 43,8 Mio. € (31. Dezember 2024: 10,3 Mio. €) versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, die nicht reklassifizierungsfähig sind und somit in nachfolgenden Berichtsperioden nicht mehr erfolgswirksam berücksichtigt werden dürfen.

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

Die neutralen Effekte in den Gewinnrücklagen und nicht beherrschenden Anteilen resultieren im Wesentlichen aus Transaktionen mit dem Co-Investor Apollo Capital Management L.P.

Im 3. Quartal 2025 erwarb Apollo Capital Management L.P. durch eine Tochtergesellschaft indirekt 10,2 % der Anteile an der Deutsche Wohnen SE für 1,0 Mrd. €. Durch diese Transaktion stiegen die nicht beherrschenden Anteile um 1,3 Mrd. €, während die Gewinnrücklagen um 0,3 Mrd. € sanken.

Im Rahmen des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags zwischen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE wurden 12.594.898,00 Aktien der Vonovia SE aus dem genehmigten Kapital 2025 geschaffen und gegen Deutsche Wohnen-Aktien eingetauscht. Dadurch sanken die nicht beherrschenden Anteile um 483,0 Mio. €.

Die Aktionäre, die nicht getauscht haben, erhalten eine Garantiedividende. Diese wurde, abgeleitet aus der Laufzeit des Ergebnisabführungsvertrags, mit ihrem Barwert in Höhe von 157,3 Mio. € passiviert und verminderte das Eigenkapital der nicht beherrschenden Anteile.

Daneben erhält der neue Deutsche Wohnen SE-Minderheitsaktionär Apollo Capital Management L.P. eine Garantiedividende. Diese wurde ebenfalls, abgeleitet aus der Laufzeit des Ergebnisabführungsvertrags, mit ihrem Barwert in Höhe von 310,9 Mio. € passiviert und verminderte ebenfalls das Eigenkapital der nicht beherrschenden Anteile.

Aus den Beteiligungen am Südewo-Portfolio und Norddeutschland-Portfolio erfolgte zum 30. Juni 2025 eine Ausschüttung von 165,2 Mio. € an die nicht beherrschenden Minderheiten der Apollo Capital Management L.P. In der Folge wurde das Verhältnis zwischen Gewinnrücklagen und nicht beherrschenden Anteilen im Eigenkapital um 98,7 Mio. € angepasst.

Die Einstellung von weiteren Garantiedividenden reduzierte die nicht beherrschenden Anteile um 153,5 Mio. € (31. Dezember 2024: 8,9 Mio. €).

Für die Deutsche Wohnen-Gruppe mit Sitz in Berlin als wesentliches Tochterunternehmen mit nicht beherrschenden Anteilen ergeben sich folgende zusammengefasste Teilkonzernfinanzinformationen, die auf Basis der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Vonovia erstellt wurden.

in Mio. €	31.12.2024 Deutsche Wohnen- Gruppe	31.12.2025 Deutsche Wohnen- Gruppe
Umsatz	1.574,6	1.499,7
Jahresergebnis	550,3	926,1
davon nicht beherrschende Anteilseigner	66,3	239,2
Sonstiges Ergebnis	2,1	3,8
davon nicht beherrschende Anteilseigner	-0,3	0,6
Langfristige Vermögenswerte	23.161,2	24.670,0
Kurzfristige Vermögenswerte	3.184,3	1.751,0
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	388,6	442,2
Langfristige Schulden	11.438,0	10.780,5
Kurzfristige Schulden	2.042,1	1.836,5
<b>Nettovermögen</b>	<b>12.865,4</b>	<b>13.804,0</b>
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	725,5	793,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-77,8	-295,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-417,1	-488,3
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der aufgegebenen Geschäftsbereiche	-0,9	-43,5
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	230,6	10,1
Dividende je Aktie in €	0,04	0,04

### Sonstige Rücklagen

Die Änderungen der Periode am sonstigen Ergebnis in Höhe von 291,1 Mio. € (2024: -93,9 Mio. €) resultieren im Wesentlichen aus dem Unterschiedsbetrag aus Währungsumrechnung aufgrund der Kursveränderung der schwedischen Krone gegenüber dem Euro in Höhe von 276,0 Mio. € (2024: -143,0 Mio. €).

## 38 Rückstellungen

in Mio. €	31.12.2024		31.12.2025	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	499,8	-	449,9	-
Sonstige Steuerrückstellungen (ohne latente Steuern)	-	20,8	-	59,3
<b>Übrige Rückstellungen</b>				
Umweltschutzmaßnahmen	13,6	-	12,6	-
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	43,9	79,9	60,2	40,9
Sonstige übrige Rückstellungen	27,2	239,9	27,4	319,0
<b>Summe übrige Rückstellungen</b>	<b>84,7</b>	<b>319,8</b>	<b>100,2</b>	<b>359,9</b>
<b>Summe Rückstellungen</b>	<b>584,5</b>	<b>340,6</b>	<b>550,1</b>	<b>419,2</b>

### Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

Für die Versorgungszusagen einzelner Personen wurden Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen. Diese werden in Höhe des steuerlichen Aktivwertes (d. h. Deckungskapital zuzüglich zugeteilter Überschussanteile) angesetzt.

Versorgungszusagen im Rahmen der BAV 2021 werden über Fondsanteile finanziert, welche mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt werden.

Diese qualifizieren jeweils als Planvermögen im Sinne des IAS 19.

Übersteigt der Wert des Vermögens den entsprechenden Verpflichtungsumfang, wird in Höhe des überschüssigen Betrags ein Vermögenswert unter den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

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

unternehmen zugeordnete Planvermögen), sodass der Plan in Anwendung von IAS 19.34 als beitragsorientierter Plan behandelt wird.

Aufgrund des BAG-Urteils aus Oktober 2024 sind verschiedene Gesellschaften der Handwerksvereine Mitglied in der SOKA. Daraus resultiert die Verpflichtung, Mitarbeiter zur Zusatzversorgungskasse des Baugewerbes (ZVK) anzumelden. Für die Berücksichtigung als leistungsorientierter Plan in der Rechnungslegung sind, wie auch bei der VBL, keine Daten und Informationen verfügbar.

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

Aus beitragsorientierten Altersversorgungssystemen zahlt Vonovia aufgrund gesetzlicher Bestimmungen Beiträge an staatliche Rentenversicherungsträger. Die laufenden Beitragszahlungen werden in Höhe von 52,7 Mio. € (2024: 47,1 Mio. €) als soziale Abgaben im Personalaufwand ausgewiesen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der erstmaligen Erfassung der ZVK-Beiträge in Höhe von 4,3 Mio. € im Jahr 2025.

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

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

Im laufenden Geschäftsjahr umfassen die Pensionszusagen insgesamt 6.978 (31. Dezember 2024: 6.941) Anwartschaften.

Das Entgeltumwandlungsmodell „BAV 2021“, das im Jahr 2021 eingeführt wurde, gilt einheitlich für alle definierten Mitarbeitergruppen des Vonovia Konzerns in Deutschland (aktuell teilnehmende Personen: 1.836). Hierbei werden zusätzlich zur Entgeltumwandlung die Arbeitgeberzuschüsse (sogenannte Matchingbeiträge) in die BAV eingebracht. Der jeweilige Matchingbeitrag entspricht der Höhe des jeweiligen Entgeltumwandlungsbeitrags und ist höchstbegrenzt auf 1 % des jeweiligen monatlichen Bruttogrundgehalts des Mitarbeiters. Optional kann der Zuschuss zur Vermögensbildung verwendet werden und zudem kann jährlich ein Entgeltumwandlungsbetrag in Höhe von maximal 50 % des jährlichen Bonusbetrags (ohne Arbeitgeberzuschuss) eingezahlt werden. Die Beiträge werden am Kapitalmarkt in zwei Fonds investiert und auf dem Mitarbeiterkonto (Arbeitgeber- und Arbeitnehmerkonto) für die Altersversorgung gutgeschrieben. Die Beiträge der Mitarbeiter und von Vonovia werden einem Treuhänder (CTA) übergeben und dürfen ausschließlich für die BAV verwendet werden.

Damit sind die Mitarbeiter auch im Fall einer Insolvenz von Vonovia doppelt abgesichert, und zwar zunächst über den gesetzlich vorgeschriebenen Pensionssicherungsverein und zusätzlich durch die Vermögensmittel aus dem CTA. Bei Renteneintritt wird das Kapital einmalig ausgezahlt.

Im Rahmen eines Besitzstands können Führungskräfte/AT-Angestellte in den Gesellschaften von Vonovia am Modell „Versorgungsbezüge anstelle von Barbezügen“ (anspruchsberechtigte Personen: 305 inklusive Inaktive) teilnehmen. Es werden hierbei Alters-, Invaliditäts- und Hinterbliebenenleistungen in Form einer lebenslangen Rente gegen Entgeltumwandlung angeboten. Die Altersleistungen können auch kapitalisiert als Einmalbetrag in Anspruch genommen werden.

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

	VO 1/VO 2 Veba Immobilien	VO 60/VO 91 Eisenbahnges.	Bochumer Verband
<b>Art der Leistungen</b>	<b>Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung</b>	<b>Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung</b>	<b>Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung</b>
Ruhegeldfähige Bezüge	Endgehalt	Endgehalt	Entfällt
Max. Versorgungsgrad	Ja	Ja	abhängig von individueller Eingruppierung
Gesamtversorgungsmodell	Ja	Nein	Nein
Nettoleistungsgrenze inkl. gesetzl. Rente	Keine	Ja	Keine
Bruttoleistungsgrenze	Ja	Keine	Keine
Anpassung der Renten	§ 16 Abs. 1, 2 BetrAVG	§ 16 Abs. 1, 2 BetrAVG	Anp. alle 3 Jahre durch Bochumer Verband (Vorstandsbeschluss)
Zurechnungszeiten	55. Lebensjahr	55. Lebensjahr	55. Lebensjahr (häufig)
Rechtsgrundlage	Betriebsvereinbarung	Betriebsvereinbarung	einzelvertragliche Zusage an Führungskräfte
Anzahl Anspruchsberechtigte	304	586	313
	VO 1991/VO 2002 Gagfah	VO Richtlinie Gagfah M	VO 2017 VBL-Ersatzversorgung
<b>Art der Leistungen</b>	<b>Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung</b>	<b>Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung</b>	<b>Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung</b>
Ruhegeldfähige Bezüge	Gehalt September eines jeden Jahres	Endgehalt	Gehalt eines jeden Jahres
Max. Versorgungsgrad	Baustein p. a.	Ja	Baustein p. a.
Gesamtversorgungsmodell	Nein	Ja	Nein
Nettoleistungsgrenze inkl. gesetzl. Rente	Keine	Keine	Keine
Bruttoleistungsgrenze	Keine	Ja	Keine
Anpassung der Renten	1 % p. a.	§ 16 Abs. 1, 2 BetrAVG	1 % p. a.
Zurechnungszeiten	55. Lebensjahr	55. Lebensjahr	Keine
Rechtsgrundlage	Betriebsvereinbarung	Betriebsvereinbarung	Individualregelung
Anzahl Anspruchsberechtigte	1.083	260	115

Die laufenden Renten nach der klassischen Leistungsordnung des Bochumer Verbands werden entsprechend an deren § 20 angepasst. Es handelt sich dabei um eine an § 16 Abs. 1, 2 BetrAVG angelehnte, jedoch gemäß Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts eigenständige Regelung.

Sonstige Betriebsrenten werden vertragsgemäß nach § 16 Abs. 1, 2 BetrAVG überprüft und angepasst. Dabei wird zu jedem Überprüfungsstichtag die Entwicklung der Lebenshaltungskosten seit dem individuellen Verrentungszeitpunkt überprüft und ausgeglichen. In dem als Besitzstand genann-

ten Modell für Führungskräfte/AT-Angestellte („Versorgungsbezüge anstelle von Barbezügen“) wird von der seit 1. Januar 1999 bestehenden Möglichkeit Gebrauch gemacht, die laufenden Renten jährlich um 1 % anzuheben (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BetrAVG). Weitere Risiken werden nicht gesehen.

Die Gesellschaft hat sich dazu entschlossen, den Innenfinanzierungseffekt der Pensionsrückstellungen zu nutzen und hat nur zu einem relativ geringen Teil Pensionsverpflichtungen mit Planvermögen hinterlegt. Für ehemalige Vorstände wurden zwecks einer zusätzlichen Insolvenzversicherung Rückdeckungsversicherungen gegen Einmalbeitrag abgeschlossen und an die Begünstigten verpfändet. Diese stellen Planvermögen dar, welches mit der Bruttoverpflichtung saldiert wird. Der Zeitwert der Rückdeckungsversicherungen liegt bei einzelnen Personen über dem jeweils festgestellten Verpflichtungsumfang. Dieser Überschuss der Marktwerte der Vermögenswerte über die Verpflichtung wird unter den langfristigen sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen. Der Abschluss weiterer Rückdeckungsversicherungen ist nicht vorgesehen.

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

### Versicherungsmathematische Annahmen

in %	31.12.2024	31.12.2025
Rechnungszins	3,39	4,08
Rententrend	2,00	2,00
Gehaltstrend	3,00	3,00

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir das Verfahren zur Ermittlung der Diskontierungssätze für die Pensionsrückstellungen angepasst. Dadurch ergab sich eine Abweichung in Höhe von 21 Basispunkten im Vergleich zum bisherigen Zinsverfahren. Dies führt wiederum dazu, dass die Pensionsrückstellungen bei Beibehaltung des bisherigen Zinsverfahrens um 11,3 Mio. € höher bewertet worden wären.

Um Rentenanpassungen, die aufgrund der hohen Inflation der letzten Jahre antizipiert werden, in den Pensionsverpflichtungen sachgerecht abzubilden, wurde 2024 für die Ermittlung der Pensionsverpflichtungen eine einmalige

Erhöhung der laufenden Renten um 2,20 % berücksichtigt. 2025 war dies nicht mehr erforderlich.

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

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

in Mio. €	2024	2025
<b>DBO zum 1. Januar</b>	<b>541,2</b>	<b>528,8</b>
Zinsaufwand	16,7	17,4
Laufender Dienstzeitaufwand	8,0	10,6
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus:		
erfahrungsbedingter Anpassung der Verpflichtung	5,4	-7,4
Änderungen der finanziellen Annahmen	-22,9	-38,9
Übertragung/Umbuchung	10,4	
Gezahlte Leistungen	-30,0	-29,6
Umbuchung in aufgegebenen Geschäftsbereiche	-	-
<b>DBO zum 31. Dezember</b>	<b>528,8</b>	<b>480,9</b>

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

in Mio. €	31.12.2024	31.12.2025
Aktive Mitarbeiter	91,9	70,4
Unverfallbar Ausgeschiedene	92,3	88,0
Rentner	344,6	313,9
<b>DBO zum 31. Dezember</b>	<b>528,8</b>	<b>472,3</b>

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

in %	31.12.2024	31.12.2025
Aktien	9,02	
Festverzinsliche Papiere	7,11	
Barvermögen	1,72	
Versicherungsverträge	82,15	

Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2024	2025
<b>Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1. Januar</b>	<b>30,0</b>	<b>30,4</b>
Mit dem Rechnungszins kalkulierter Ertrag	1,0	1,0
Versicherungsmathematische Gewinne aus:		
Erträge aus Planvermögen, die nicht bereits im Zinsertrag enthalten sind	-0,9	0,3
Gezahlte Leistungen	-1,9	-1,8
Beiträge des Arbeitgebers	2,2	2,6
<b>Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31. Dezember</b>	<b>30,4</b>	<b>32,5</b>

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

in Mio. €	2024	2025
<b>Netto-Pensionsverpflichtung zum 1. Januar</b>	<b>511,1</b>	<b>498,4</b>
Zinsaufwand	15,8	16,4
Laufender Dienstaufwand	8,1	10,6
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus:		
erfahrungsbedingter Anpassung der Verpflichtung	5,4	-7,4
Änderungen der finanziellen Annahmen	-22,9	-38,9
Erträge aus Planvermögen, die nicht bereits im Zinsertrag enthalten sind	0,9	-0,3
Übertragung/Umbuchung	10,4	-
Beiträge des Arbeitgebers	-2,2	-2,6
Gezahlte Leistungen	-28,2	-27,8
Umbuchung in aufgegebenen Geschäftsbereiche	-	-
<b>Netto-Pensionsverpflichtung zum 31. Dezember</b>	<b>498,4</b>	<b>448,4</b>

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

in Mio. €	31.12.2024	31.12.2025
Barwert der fondsfinanzierten Verpflichtungen	39,6	39,4
Barwert der nicht fondsfinanzierten Verpflichtungen	489,2	441,5
<b>Barwert der gesamten leistungsorientierten Verpflichtungen</b>	<b>528,8</b>	<b>480,9</b>
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-30,4	-32,5
<b>In der Bilanz erfasste Nettoverbindlichkeit</b>	<b>498,4</b>	<b>448,4</b>
Zu aktivierender Vermögenswert	1,4	1,6
<b>In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen</b>	<b>499,8</b>	<b>450,0</b>

Im Jahr 2025 wurden versicherungsmathematische Gewinne in Höhe von 47,1 Mio. € (ohne Berücksichtigung latenter Steuern) im sonstigen Ergebnis erfasst (2024: versicherungsmathematische Gewinne in Höhe von 13,3 Mio. €), darin aus aufgegebenen Geschäftsbereichen 0,7 Mio. € versicherungsmathematische Gewinne (2024: versicherungsmathematische Verluste in Höhe von 3,3 Mio. €). Damit ergeben sich für die fortgeführten Geschäftsbereiche versicherungsmathematische Gewinne in Höhe von 46,4 Mio. € (2024: versicherungsmathematische Gewinne von 16,6 Mio. €).

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtung beträgt 11,67 Jahre (31. Dezember 2024: 12,38 Jahre).

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

in Mio. €	erwartete Pensionszahlungen
2026	32,4
2027	31,4
2028	31,0
2029	31,0
2030	31,0
2031-2035	148,0

## Sensitivitätsanalysen

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

in Mio. €		31.12.2024	31.12.2025
Rechnungszins	Anstieg um 0,5 %	499,0	455,7
	Rückgang um 0,5 %	561,8	508,7
Rententrend	Anstieg um 0,25 %	536,9	487,6
	Rückgang um 0,25 %	519,7	473,2

Eine Verlängerung der Lebenserwartung um 4,8 % hätte zum 31. Dezember 2025 zu einem Anstieg der DBO von 17,6 Mio. € (31. Dezember 2024: 20,6 Mio. €) geführt. Dieser prozentuale Anstieg entspricht der Verlängerung der Lebenserwartung um ein Jahr für einen zum Stichtag 65-jährigen Mann.

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

Die Pensionsrückstellungen enthalten in Höhe von 1,6 Mio. € (31. Dezember 2024: 2,0 Mio. €) im Rahmen eines Schulbeitritts auf Dritte übertragene Pensionsverpflichtungen, die sich auf unverfallbare Anwartschaften und die Zahlung laufender Renten beziehen. Unter den übrigen sonstigen Vermögenswerten ist ein entsprechender langfristiger Anspruch auf Erstattung dieser Leistungen ausgewiesen.

## Übrige Rückstellungen

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

## Entwicklung der übrigen Rückstellungen Geschäftsjahr

in Mio. €	Stand 01.01. 2025	Änderungen des Konsolidierungskreises	Zu- führungen	Auf- lösungen	Saldierung Plan Assets	Zinsanteil	Wertver- änderung aus Wäh- rungsum- rechnung	Umbu- chung	Umbu- chung im Zusam- menhang mit aufge- gebenen Geschäfts- bereichen	Inan- spruch- nahme	Stand 31.12. 2025
<b>Übrige Rückstellun- gen</b>											
Umweltschutzmaß- nahmen	13,6					-0,2				-0,8	12,6
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	123,8		33,6	-46,3	-0,1	0,7				-10,6	101,1
Sonstige übrige Rück- stellungen	267,1	0,0	168,4	-11,6	0,0	0,6		-1,7		-76,4	346,4
	<b>404,5</b>	<b>0,0</b>	<b>202,0</b>	<b>-57,9</b>	<b>-0,1</b>	<b>1,1</b>		<b>-1,7</b>		<b>-87,8</b>	<b>460,1</b>

## Entwicklung der übrigen Rückstellungen Vorjahr

in Mio. €	Stand 01.01. 2024	Änderun- gen des Konsoli- dierungs- kreises	Zu- führungen	Auf- lösungen	Saldierung Plan Assets	Zinsanteil	Wertver- änderung aus Wäh- rungsum- rechnung	Umbu- chung	Umbu- chung im Zusam- menhang mit aufge- gebenen Geschäfts- bereichen	Inan- spruch- nahme	Stand 31.12. 2024
<b>Übrige Rückstellun- gen</b>											
Umweltschutzmaß- nahmen	14,4					0,3				-1,1	13,6
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	62,4		96,1	-13,5	0,0	0,7		-10,4		-11,5	123,8
Sonstige übrige Rück- stellungen	187,7		146,0	-28,1		-0,2		0,0	0,8	-39,1	267,1
	<b>264,5</b>		<b>242,1</b>	<b>-41,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,8</b>		<b>-10,4</b>	<b>0,8</b>	<b>-51,7</b>	<b>404,5</b>

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

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

Die Verpflichtungen aus dem Personalbereich betreffen Rückstellungen für Altersteilzeit, Tantiemen, Abfindungen außerhalb von Restrukturierungen sowie sonstige Personalaufwendungen. Bestandteil der sonstigen Personalaufwendungen ist eine auf Basis der Regelungen des IFRS 2 ermittelte Rückstellung für den Long-Term-Incentive-Plan (LTI) in Höhe von 25,0 Mio. € (31. Dezember 2024: 14,3 Mio. €) (siehe → [\[F48\] Anteilsbasierte Vergütung](#)).

Die sonstigen übrigen Rückstellungen enthalten wesentliche einzelne Kostenpositionen Kosten für Strukturierungsmaßnahmen in Höhe von 163,9 Mio. € (31. Dezember 2024: 96,7 Mio. €), Kosten für Rechtsstreitigkeiten in Höhe von 60,9 Mio. € (31. Dezember 2024: 37,7 Mio. €), Prozesskosten in Höhe von 4,7 Mio. € (31. Dezember 2024: 22,4 Mio. €), Kosten aus Betriebsprüfungen in Höhe von 3,7 Mio. € (31. Dezember 2024: 4,3 Mio. €) sowie Rückstellungen für andere vertraglich vereinbarte Garantien in Höhe von 2,2 Mio. € (31. Dezember 2024: 2,8 Mio. €).

Der Konzern erwartet, den überwiegenden Teil der Rückstellung im kommenden Jahr in Anspruch zu nehmen.

### 39 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in Mio. €	31.12.2024		31.12.2025	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Verbindlichkeiten</b>				
noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	-	191,6	-	193,7
aus Vermietung	-	157,0	-	174,2
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	6,0	175,6	5,7	182,1
	<b>6,0</b>	<b>524,2</b>	<b>5,7</b>	<b>550,0</b>

### 40 Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2024		31.12.2025	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
gegenüber Kreditinstituten	13.189,2	1.725,2	13.336,2	1.352,4
gegenüber anderen Kreditgebern	24.259,1	3.205,5	24.966,7	2.710,8
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	272,0	-	264,2
	<b>37.448,3</b>	<b>5.202,7</b>	<b>38.302,9</b>	<b>4.327,4</b>

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Die Darstellung der Zinsabgrenzung erfolgt kurzfristig, um die Zahlungswirksamkeit der Zinszahlungen transparent darzustellen. Grundsätzlich sind die Zinsabgrenzungen Teil der originären Finanzverbindlichkeit. Von den Zinsabgrenzungen aus originären Finanzverbindlichkeiten entfallen 222,1 Mio. € (31. Dezember 2024: 228,0 Mio. €) auf Unternehmensanleihen, die unter den originären finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ausgewiesen werden.

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

in Mio. €	Stand 01.01.2025	Neuauf- nahme	Planmäßige Tilgungen	Außer- planmäßige Tilgungen	Anpassun- gen auf- grund Effektiv- zins- methode	Umbu- chung im Zusam- menhang mit aufge- gebenen Geschäfts- bereichen	Sonstige Anpassun- gen	Wechsel- kurs- differen- zen	Stand 31.12.2025
Unternehmensanleihe (AUD)	-	476,9			-2,8			6,6	480,7
Unternehmensanleihe (CHF)	407,1				0,3			4,3	411,7
Unternehmensanleihe (GBP)	474,1				1,9			-24,0	452,0
Unternehmensanleihe (NOK)	-	88,3						-3,9	84,4
Unternehmensanleihe (SEK)	173,9	91,2			-0,2			11,5	276,4
Unternehmensanleihe (EMTN)	16.538,0	1.400,0	-2.594,4	-511,8	1,0		49,5		14.882,3
Unternehmensanleihe (EMTN Green Bond)	2.121,6	850,0		-364,3	-8,6				2.598,7
Unternehmensanleihe (EMTN Social Bond)	2.903,7	750,0		-533,0	5,0				3.125,7
Unternehmensanleihe (Deutsche Wohnen-Bond)	1.792,3		-589,7		-8,4				1.194,2
Inhaberschuldverschreibungen	1.343,3				-10,7				1.332,6
Namenschuldverschreibungen	620,6				-5,5				615,1
Wandelschuldverschreibungen	-	1.300,0					-131,4		1.168,6
Schuldscheindarlehen	1.043,4				0,4				1.043,8
Hypothekendarlehen*	14.961,0	843,6	-580,1	-479,3	-41,4		-69,7	65,9	14.700,0
Zinsabgrenzungen	272,0						-7,9		264,1
	<b>42.651,0</b>	<b>5.800,0</b>	<b>-3.764,2</b>	<b>-1.888,4</b>	<b>-69,0</b>		<b>-159,5</b>	<b>60,4</b>	<b>42.630,3</b>

\* In den Neuaufnahmen sind 0,5 Mio. € kapitalisierte Zinsen enthalten, die nicht cashwirksam sind.

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

in Mio. €	Stand 01.01.2024	Neuauf- nahme	Planmäßige Tilgungen	Außer- planmäßige Tilgungen	Anpassun- gen auf- grund Effektiv- zins- methode	Umbu- chung im Zusam- menhang mit aufge- gebenen Geschäfts- bereichen	Sonstige Anpassun- gen	Wechsel- kurs- differen- zen	Stand 31.12.2024
Unternehmensanleihe (CHF)	-	407,1							407,1
Unternehmensanleihe (GBP)	-	465,1			9,0				474,1
Unternehmensanleihe (SEK)	113,1	111,2	-48,5		-1,9				173,9
Unternehmensanleihe (EMTN)	18.330,5		-1.814,0		21,5				16.538,0
Unternehmensanleihe (EMTN Green Bond)	2.119,5				2,1				2.121,6
Unternehmensanleihe (EMTN Social Bond)	2.062,0	850,0			-8,3				2.903,7
Unternehmensanleihe (Deutsche Wohnen-Bond)	1.803,5				-11,2				1.792,3
Inhaberschuldverschreibungen	1.352,2				-8,9				1.343,3
Namensschuldverschreibungen	624,3				-3,7				620,6
Schuldscheindarlehen	1.047,6				-4,2				1.043,4
Commercial Paper	497,4		-500,0		2,6				-
Hypothekendarlehen*	14.716,5	1.111,0	-488,1	-361,7	-5,1	35,7	-7,6	-39,7	14.961,0
Zinsabgrenzungen	230,5						41,5		272,0
	<b>42.897,1</b>	<b>2.944,4</b>	<b>-2.850,6</b>	<b>-361,7</b>	<b>-8,1</b>	<b>35,7</b>	<b>33,9</b>	<b>-39,7</b>	<b>42.651,0</b>

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

Die im Jahr 2025 begebenen AUD-, NOK und SEK-Unternehmensanleihen sowie die vorhandenen CHF- und GBP-Unternehmensanleihen werden nach den anzuwendenden IFRS Accounting Standards zum Stichtagskurs umgerechnet. Unter Berücksichtigung des durch das abgeschlossene Zinssicherungsgeschäft festgeschriebenen Sicherungskurses lägen diese Finanzverbindlichkeiten insgesamt um 4,2 Mio. € (31. Dezember 2024: 19,8 Mio. €) unter dem bilanzierten Wert.

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

in Mio. €	Nominalverpflichtung 31.12.2025	Durchschnittliches Laufzeitende	Durchschnitts- zinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2026	2027	2028	2029	2030	ab 2031
Unternehmensanleihe (AUD)* **	476,9	2034	3,87 %						476,9
Unternehmensanleihe (CHF)* **	407,1	2030	4,00 %				159,3		247,8
Unternehmensanleihe (GBP)* **	465,1	2036	4,55 %						465,1
Unternehmensanleihe (NOK)* **	88,3	2033	4,12 %						88,3
Unternehmensanleihe (SEK)* **	275,2	2027	3,54 %	67,0	72,7	135,5			
Unternehmensanleihe (EMTN)**	14.993,3	2032	1,37 %	1.639,0	1.667,9	1.724,9	1.499,0	1.679,4	6.783,1
Unternehmensanleihe (EMTN Green Bond)**	2.622,6	2033	2,89 %					385,7	2.236,9
Unternehmensanleihe (EMTN Social Bond)**	3.142,7	2029	2,86 %	827,5	750,0	715,2			850,0
Unternehmensanleihe (Deutsche Wohnen-Bond)**	1.171,0	2033	1,18 %					587,3	583,7
Namenschuldverschreibungen**	600,0	2031	1,68 %	100,0	70,0	50,0	80,0		300,0
Inhaberschuldverschreibungen**	1.260,2	2032	1,77 %		33,5	10,0		60,0	1.156,7
Wandelschuldverschreibungen	1.300,0	2031	0,88 %					650,0	650,0
Schuldscheindarlehen**	1.045,0	2029	2,57 %	50,0	309,0	60,0	403,5	50,0	172,5
Hypothekendarlehen***	14.785,9	2032	2,55 %	1.379,8	1.898,3	2.204,3	1.798,8	2.124,6	5.380,1
	<b>42.633,3</b>			<b>4.063,3</b>	<b>4.801,4</b>	<b>4.899,9</b>	<b>3.940,6</b>	<b>5.537,0</b>	<b>19.391,1</b>

\* Für die Fremdwährungsunternehmensanleihen ist die währungsgesicherte Nominalverpflichtung angegeben.

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

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

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

in Mio. €	Nominalverpflichtung 31.12.2024	Durchschnittliches Laufzeitende	Durchschnitts- zinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2025	2026	2027	2028	2029	ab 2030
Unternehmensanleihe (CHF)*	407,1	2030	4,00 %					159,3	247,8
Unternehmensanleihe (GBP)*	465,1	2036	4,55 %						465,1
Unternehmensanleihe (SEK)*	184,0	2027	4,09 %		67,0	72,7	44,3		
Unternehmensanleihe (EMTN)*	16.650,0	2031	1,05 %	2.594,4	1.769,2	2.000,0	1.724,9	1.499,0	7.062,5
Unternehmensanleihe (EMTN Green Bond)*	2.136,9	2031	2,80 %						2.136,9
Unternehmensanleihe (EMTN Social Bond)*	2.925,7	2029	3,20 %		610,5	750,0	715,2		850,0
Unternehmensanleihe (Deutsche Wohnen-Bond)*	1.760,7	2030	1,12 %	589,7					1.171,0
Namenschuldverschreibungen*	600,0	2031	1,68 %		100,0	70,0	50,0	80,0	300,0
Inhaberschuldverschreibungen*	1.260,2	2032	1,77 %			33,5	10,0		1.216,7
Schuldscheindarlehen*	1.045,0	2029	2,57 %		50,0	309,0	60,0	403,5	222,5
Hypothekendarlehen**	15.005,6	2031	2,35 %	1.746,6	1.463,5	1.779,7	2.171,3	1.815,2	6.029,3
	<b>42.440,3</b>			<b>4.930,7</b>	<b>4.060,2</b>	<b>5.014,9</b>	<b>4.775,7</b>	<b>3.957,0</b>	<b>19.701,8</b>

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

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

Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen.

Die Nominalverpflichtungen sind in Höhe von 13.161,9 Mio. € (31. Dezember 2024: 12.963,4 Mio. €) durch Grundschulden sowie weitere Sicherheiten (Kontoverpfändungen, Abtretungen und Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen und Bürgschaften der Vonovia SE oder anderer Konzerngesellschaften) gegenüber den Gläubigern gesichert. Bei Nichterfüllung von Zahlungsverpflichtungen dienen die gestellten Sicherheiten der Befriedigung der Ansprüche der Banken.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden mit durchschnittlich rund 2,10 % (2024: 1,89 %) verzinst. Die Finanzverbindlichkeiten beinhalten insgesamt kein wesentliches kurzfristiges Zinsänderungsrisiko, da es sich entweder um Finanzierungen mit langfristiger Zinsbindung handelt oder um variabel verzinsliche Verbindlichkeiten, die mittels geeigneter derivativer Finanzinstrumente abgesichert sind (siehe → [\[G54\] Finanzrisikomanagement](#)).

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

Am 31. März 2025 erfolgte die planmäßige Rückzahlung einer Anleihe über 485,4 Mio. €.

Eine weitere Anleihe mit einem ausstehenden Nominalvolumen von 429,2 Mio. € wurde am 29. Juni 2025 ebenfalls planmäßig zurückgezahlt.

Am 6. Juni 2025 erfolgte der Teilrückkauf von Anleihen in einem Gesamtvolumen von 800,0 Mio. €. Dabei wurde eine Anleihe (Social Bond) mit einem Ausgabevolumen von 750,0 Mio. € und einer Laufzeit bis 2027 in Höhe von 435,7 Mio. € (Verkaufspreis 454,3 Mio. €) zurückerworben. Die Anleihe hat einen Kupon von 4,75 %. Eine weitere Anleihe (Green Bond) mit einem Ausgabevolumen von 750,0 Mio. € und einer Laufzeit bis 2030 wurde in Höhe von 364,3 Mio. € (Verkaufspreis 399,5 Mio. €) zurückerworben. Die Anleihe hat einen Kupon von 5,00 %.

Am 8. September 2025 wurde eine Anleihe mit einem Nominalvolumen von 429,8 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

Ein weiterer Rückkauf ausstehender Anleihen erfolgte am 17. November 2025. Es wurde ein ausstehendes Nominalvolumen von insgesamt 559,6 Mio. € zurückerworben. Hierbei wurden eine Anleihe mit einer Laufzeit bis 2026 (Kupon 0,625 %), zwei Anleihen mit Laufzeiten bis 2027 (Kupons 1,75 % bzw. 0,75 %) sowie eine weitere Anleihe mit einer Laufzeit bis 2027 (Kupon 4,75 %) zurückerworben. Für das ausstehende Volumen von rund 217 Mio. € dieser Anleihe wurde für Anfang Dezember 2025 die vorzeitige Kündigung mit Wirkung zum 15. Januar 2026 angekündigt und zurückgezahlt.

Darüber hinaus erfolgte am 1. Dezember 2025 die planmäßige Rückführung einer Anleihe mit einem ausstehenden Volumen von 1.250,0 Mio. €.

#### **Rückzahlung von Anleihen von Deutsche Wohnen**

Deutsche Wohnen hat am 30. April 2025 eine Anleihe in Höhe von 589,7 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

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

Vonovia hat am 14. April 2025 eine variabel verzinsten 2NC1-Anleihe über 750,0 Mio. € begeben. Nach Zinssicherung beträgt der Kupon für ein Jahr 2,89 %.

Am 12. November 2025 hat Vonovia eine Anleihe über 2.250,0 Mio. € in drei Tranchen begeben. Die Laufzeiten der Tranchen betragen 7, 11 und 15 Jahre. Die Tranche mit einer 11-jährigen Laufzeit wurde dabei im grünen Format ausgestattet. Der durchschnittliche Kupon beträgt 3,96 % p. a.

#### **Fremdwährungsanleihen**

Am 1. April 2025 hat Vonovia eine Anleihe über 1,0 Mrd. NOK (ca. 88,3 Mio. €) mit 8-jähriger Laufzeit und einem Kupon von 5,51 % p. a. (4,12 % p. a. nach Währungsabsicherung) begeben.

Am 13. Juni 2025 hat Vonovia zwei in schwedischen Kronen laufende Anleihen (Green Bonds) in einem jeweiligen Volumen von 500,0 Mio. SEK (ca. jeweils 45,6 Mio. €) begeben. Beide Anleihen haben eine Laufzeit bis Juni 2028. Die erste Anleihe ist variabel verzinst, Vonovia zahlt nach Währungsabsicherung einen fixierten Kupon von 3,0885 %. Die zweite Anleihe wird originär mit einem fixierten Kupon von 3,308 % verzinst, ein Anteil von 200,0 Mio. SEK des Nominalvolumens wurde durch ein Fremdwährungsderivat abgesichert (3,1455 % p. a. nach Währungsabsicherung).

Vonovia hat am 3. September 2025 erstmals eine Anleihe über 850,0 Mio. AUD begeben. Eine Tranche der Anleihe über 300,0 Mio. AUD (ca. 168,3 Mio. €) hat eine Laufzeit über 7 Jahre und einen Kupon von 5,266 % (3,677 % p. a. nach Währungsabsicherung). Die Laufzeit der zweiten Tranche über 550,0 Mio. AUD (ca. 308,6 Mio. €) beträgt 10 Jahre bei einem Kupon von 5,717 % (3,980 % nach Währungsabsicherung).

#### **Wandelanleihen**

Am 13. Mai 2025 hat Vonovia zwei neue Wandelanleihen mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 1,3 Mrd. € platziert. Die erste Anleihe in Höhe von 650,0 Mio. € wird im Mai 2030 fällig und trägt keine periodischen Zinsen. Die zweite Anleihe, ebenfalls im Volumen von 650,0 Mio. €, wird im Mai 2032 fällig und trägt einen Zinskupon von 0,875 % p. a. Eine Wandlung in Aktien von Vonovia ist für die erste Wandelanleihe ab dem 21. November 2029 und für die zweite Wandelanleihe ab dem 21. November 2031 regulär möglich. Die Anleihen sind in Vonovia Aktien wandelbar oder in bar auszugleichen. Aufgrund dieser Anleihebedingungen werden die Wandelanleihen vollständig als Fremdkapital behandelt. Bilanzuell werden die Wandlungsrechte als Derivatkomponente vom Schuldgeschäft abgespalten und separat bewertet sowie als Derivat in den finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Bei erfolgsneutraler Ersteinbuchung betrug der Wert des Derivats 143,7 Mio. €. Der Wert zum 31. Dezember 2025 beträgt 79,4 Mio. €. Die Fortentwicklung in der Periode seit Erstansatz wurde erfolgswirksam in Höhe von 64,3 Mio. € im übrigen Zinsergebnis aus Derivaten erfasst.

#### **Besicherte Finanzierung**

Vonovia hat am 5. September 2025 eine besicherte Finanzierung über 150,0 Mio. € mit der Hessischen Landesbank und mit 10-jähriger Laufzeit abgeschlossen.

#### **Rückzahlung Darlehen Europäische Investitionsbank**

Am 8. Dezember 2025 hat die Vonovia SE ein Darlehen der Europäischen Investitionsbank mit einer ausstehenden Valuta von 330,0 Mio. € vertragsgemäß zurückgezahlt.

#### **Besicherte Finanzierungen Deutsche Wohnen**

Im Teilkonzern Deutsche Wohnen waren zum 30. September 2025 besicherte Finanzierungen von rund 582 Mio. € zur Rückzahlung fällig. Davon wurden 338,0 Mio. € mit denselben Darlehensgebern refinanziert, die restlichen 244,0 Mio. € wurden zurückgezahlt.

Die Deutsche Wohnen SE hat am 22. September 2025 eine besicherte Finanzierung über 130,0 Mio. € mit der BERLINER SPARKASSE und mit 10-jähriger Laufzeit abgeschlossen.

## 41 Derivate

in Mio. €	31.12.2024		31.12.2025	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Derivate</b>				
Cashflow Hedges	39,8		39,9	
Freistehende Derivate	19,8		96,5	
Zinsabgrenzungen Derivate		1,1		4,6
	<b>59,6</b>	<b>1,1</b>	<b>136,4</b>	<b>4,6</b>

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

## 42 Andienungsrechte

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Als **Andienungsrechte** werden von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile und Ausgleichsansprüche ausgewiesen. Der Ansatz erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten gemäß IFRS 9. Unter den langfristigen Andienungsrechten werden die Co-Investorenvereinbarungen ausgewiesen, die erst am Ende der Grundlaufzeit ausübbar sind und bei denen die Grundlaufzeit der Vereinbarung noch länger als ein Jahr läuft.

Der beizulegende Zeitwert der Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile und Ausgleichsansprüche wird grundsätzlich durch den Unternehmenswert der betroffenen Gesellschaften bestimmt. Liegt ein vertraglich vereinbarter Mindestkaufpreis über dem ermittelten Unternehmenswert, wird dieser Mindestkaufpreis angesetzt.

### Entwicklung der Andienungsrechte

in Mio. €	Stand 01.01.	neu geschlossene Investorenvereinbarung	Beendigung Investorenvereinbarung	Bewertungsanpassung auf anteiliges Eigenkapital	Umbuchungen	Stand 31.12.
				IFRSs		
2025	311,2	26,6	-39,1	27,4	17,2	343,3
2024	316,2			-5,0		311,2

Im Geschäftsjahr 2025 wurde eine Investorenvereinbarung mit einem Co-Investor beendet und in einem anderen Fall eine neue Investorenvereinbarung mit einem neuen Co-Investor geschlossen.

### 43 Leasingverhältnisse

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

Für kurzfristige Leasingverhältnisse oder solche über Vermögenswerte von geringem Wert besteht ein Bilanzierungswahlrecht. Vonovia übt das Wahlrecht dahingehend aus, dass solche Leasingverhältnisse nicht bilanziert werden. Im Falle von Verträgen über angemietete Messtechnik werden Portfolios für Leasingverträge mit identischer Laufzeit gebildet und auf diese ein einheitlicher Diskontierungszinssatz angewendet.

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

Neben dem klassischen PKW-Leasing (KFZ-Leasing) über eine feste Laufzeit von drei bis fünf Jahren werden im Vonovia Konzern auch IT-Ausstattung (IT-Leasing), Wohn- und Gewerbeimmobilien für Zwecke der Weitervermietung (Zwischenmietverträge), Wärmeerzeugungsanlagen zur Versorgung der eigenen Immobilien mit Wärme (Contracting), Wasser- und Wärmemengenzähler (Messtechnik), Grundstücke zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien sowie Bürogebäude, Büro-, Lager- und Parkflächen (Gewerbemietverträge) geleast. Im Rahmen von Gestattungsverträgen mit öffentlichen Institutionen wird Vonovia das Recht eingeräumt, öffentliche Grundstücke als Lager- oder Stellplatz, zur Verlegung von Kabeln oder Heizungsrohren oder zur Errichtung von Spielplätzen nutzen zu können. Den größten Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben langfristige Erbbaurechtsverträge.

Hierbei werden Grundstücke zum Zwecke der Vermietung von errichteten Wohn- und Gewerbeimmobilien angemietet. Diese Verträge haben grundsätzlich eine Laufzeit von 99 Jahren.

#### Entwicklung der Nutzungsrechte

in Mio. €	31.12.2024	31.12.2025
Nutzungsrechte		
Erbbaurechte	1.600,0	1.601,4
Zwischenmietverträge	0,5	0,5
<b>Nutzungsrechte in den Investment Properties</b>	<b>1.600,5</b>	<b>1.601,9</b>
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	32,3	33,1
Gewerbemietverträge	57,4	51,5
Wärmelieferverträge	66,9	59,8
KFZ-Leasing	6,0	7,1
IT-Leasing	0,9	0,9
Messtechnik	17,3	13,3
<b>Nutzungsrechte in den Sachanlagen</b>	<b>180,8</b>	<b>165,7</b>
	<b>1.781,3</b>	<b>1.767,6</b>

Die Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen belaufen sich zum 31. Dezember 2025 auf 1.767,6 Mio. € (2024: 1.781,3 Mio. €).

Der Großteil der bilanzierten Nutzungsrechte in Höhe von 1.601,9 Mio. € wird innerhalb der Bilanzposition **Investment Properties** ausgewiesen und resultiert neben Zwischenmietverträgen (An- und Weitervermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien) vor allem aus Erbbaurechtsverträgen (1.601,4 Mio. €). Die übrigen Nutzungsrechte in Höhe von 165,7 Mio. € werden innerhalb der **Sachanlagen** ausgewiesen und umfassen im Wesentlichen Nutzungsrechte aus Wärmelieferverträgen (59,8 Mio. €), aus geschlossenen Gewerbemietverträgen (51,5 Mio. €), aus der Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien (33,1 Mio. €), aus Verträgen im Zusammenhang mit angemieteter Messtechnik (13,3 Mio. €) sowie aus KFZ-Leasingverträgen (7,1 Mio. €).

Der Rückgang der Nutzungsrechte im Vergleich zum Vorjahr um 13,7 Mio. € ist im Wesentlichen auf planmäßige Abschreibungen (-36,2 Mio. €) sowie auf die Neubewertung der Nutzungsrechte aus Erbbaurechtsverträgen zurückzuführen (-18,0 Mio. €).

Gegenläufig wirken Zugänge an Nutzungsrechten im Geschäftsjahr 2025, vor allem aus Erbbaurechten (+25,1 Mio. €) und aus Gewerbemietverträgen (+14,1 Mio. €). Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen gestiegene Erbbauzinsen und verlängerte Vertragslaufzeiten (Erbbaurechte) bzw. index-

basierte Mietanpassungen und neu abgeschlossene Verträge (Gewerbemietverträge). Die Zugänge an Nutzungsrechten aus Gewerbemietverträgen enthalten 5,3 Mio. € aus der Erstkonsolidierung der BUWOG Bauträger Süd GmbH.

### Entwicklung der Leasingverbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2024			31.12.2025		
	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren
<b>Verbindlichkeiten aus Leasing</b>						
Erbbaurechte (IAS 40)	12,8	41,1	434,6	12,9	41,9	451,5
Zwischenmietverträge	0,4	0,0	-	0,4	0,0	-
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	0,2	0,7	33,1	0,2	0,7	34,2
Gewerbemietverträge	14,0	36,0	9,8	15,0	32,2	6,8
Wärmelieferverträge	10,3	27,3	30,5	9,9	25,8	25,8
KFZ-Leasing	2,9	3,2	-	3,6	3,7	-
IT-Leasing	0,4	0,6	-	0,4	0,5	-
Messtechnik	4,1	11,2	2,5	3,3	9,5	1,2
	<b>45,1</b>	<b>120,1</b>	<b>510,5</b>	<b>45,7</b>	<b>114,3</b>	<b>519,5</b>

Insgesamt belaufen sich die Leasingverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2025 auf 679,5 Mio. € (2024: 675,7 Mio. €).

Der Anstieg der Leasingverbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahr um 3,8 Mio. € ist vor allem auf nicht zahlungswirksame Zugänge im Berichtsjahr (+55,1 Mio. €) zurückzuführen.

Zugänge gab es im Geschäftsjahr 2025 im Wesentlichen bei den Erbbaurechtsverträgen (+25,1 Mio. €), den Gewerbemietverträgen (+14,2 Mio. €) und den Wärmelieferverträgen (+5,6 Mio. €). Ursächlich hierfür waren vor allem teils deutlich gestiegene Erbbauzinsen (Erbbaurechtsverträge), Vertragsverlängerungen (Erbbaurechtsverträge, Wärmelieferverträge) sowie indexbasierte Mietsteigerungen und neu angemietete Bürogebäude (Gewerbemietverträge). Von den Zugängen entfallen 5,5 Mio. € auf die Erstkonsolidierung der BUWOG Bauträger Süd GmbH.

Weitere 2,7 Mio. € resultieren aus Wechselkursdifferenzen zum Bilanzstichtag (nicht zahlungswirksam).

Gegenläufig wirken die im Berichtsjahr geleisteten Tilgungen an Leasingverbindlichkeiten (-43,2 Mio. €) sowie Abgänge (nicht zahlungswirksam) aus im Wesentlichen vorzeitig beendeten Leasingverhältnissen (-10,8 Mio. €).

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

in Mio. €	Buchwert Nutzungsrechte 01.01.2025	Zugänge 2025	Abschreibungen 2025	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2025	Zins- aufwendungen 2025
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	32,3	1,3	-0,5	33,1	0,9
Gewerbemietverträge	57,4	14,1	-14,5	51,5	1,6
Wärmelieferverträge	66,9	5,6	-12,7	59,8	1,7
KFZ-Leasingverträge	6,0	5,0	-3,8	7,1	0,2
IT-Leasing	0,9	0,4	-0,4	0,9	0,0
Messtechnik	17,3	2,9	-4,3	13,3	0,7
	<b>180,8</b>	<b>29,3</b>	<b>-36,2</b>	<b>165,7</b>	<b>5,1</b>

in Mio. €	Buchwert Nutzungsrechte 01.01.2024	Zugänge 2024	Abschreibungen 2024	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2024	Zins- aufwendungen 2024
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien	32,2	0,6	-0,5	32,3	0,9
Gewerbemietverträge	48,3	23,5	-13,6	57,4	1,5
Wärmelieferverträge	78,0	1,5	-12,5	66,9	1,9
KFZ-Leasingverträge	4,9	4,6	-3,1	6,0	0,2
IT-Leasing	1,0	1,8	-0,5	0,9	0,0
Messtechnik	22,1	5,0	-5,0	17,3	0,9
	<b>186,5</b>	<b>37,0</b>	<b>-35,2</b>	<b>180,8</b>	<b>5,4</b>

Die Zinsaufwendungen (in gleicher Höhe Zinsauszahlungen) aus Leasingverhältnissen gemäß IFRS 16 beliefen sich im Geschäftsjahr 2025 auf insgesamt Mio. 21,1 € (2024: 20,6 Mio. €), vor allem aus Erbbaurechtsverträgen (16,0 Mio. €; 2024: 15,2 Mio. €).

Im Geschäftsjahr 2025 wurden insgesamt 188 Leasingverträge (2024: 198) als kurzfristige Leasingverhältnisse klassifiziert und im Rahmen des bestehenden Wahlrechts nicht bilanziert. Die damit verbundenen Aufwendungen lagen im Geschäftsjahr 2025 bei 1,1 Mio. € (2024: 0,7 Mio. €). Die Aufwendungen im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen über geringwertige Vermögenswerte lagen im Geschäftsjahr 2025 bei 1,5 Mio. € (2024: 2,4 Mio. €) und resultieren vor allem aus angemieteten Fahrrädern/E-Bikes. Aus variablen Leasingzahlungen sind im Geschäftsjahr 2025 Aufwendungen in Höhe von 17,3 Mio. € (2024: 9,8 Mio. €) entstanden, vor allem aus Energiekosten im Rahmen von Wärmelieferverträgen. Variable Leasingzahlungen sind nicht in die Bewertung der Leasingverbindlichkeiten mit eingeflossen.

Neben den im Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit enthaltenen variablen Leasingzahlungen sowie den Aus-

zahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und solche über geringwertige Vermögenswerte sind im Geschäftsjahr 2025 Zinsauszahlungen sowie Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 64,7 Mio. € (2024: 63,4 Mio. €) angefallen. Darin enthalten sind 0,4 Mio. € aus Leasingverhältnissen aufgebener Geschäftsbereiche (2024: 1,1 Mio. €). Die gesamten Auszahlungen für Leasingverhältnisse beliefen sich im Berichtsjahr auf 84,6 Mio. € (2024: 76,3 Mio. €).

Aus der Weitervermietung (Subleasing) von im Wesentlichen Rechten zur Nutzung angemieteter Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie von angemieteter Messtechnik konnten im Berichtsjahr Erträge in Höhe von 13,3 Mio. € (2024: 14,8 Mio. €) erzielt werden. Für das Objekt Spree-Bellevue bestanden am Abschlussstichtag keine wesentlichen unkündbaren Untermietverhältnisse.

Aus der Anmietung des verkauften Objekts Spree-Bellevue (Sale-and-Leaseback-Geschäft) ergab sich im Jahr 2025 ein Verlust in Höhe von 1,2 Mio. € (2024: Verlust in Höhe von 1,2 Mio. €). Ein wesentlicher Einfluss auf die Zahlungsströme des Konzerns ergibt sich hierdurch nicht.

#### 44 Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern

##### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern handelt es sich insbesondere um Verpflichtungen zur Zahlung von Garantiedividende im Rahmen von geltenden Ergebnisabführungsverträgen oder Co-Investorenvereinbarungen in Höhe von 792,2 Mio. € (31. Dezember 2024: 208,8 Mio. €).

Der Anstieg zum 31. Dezember 2025 resultiert im Wesentlichen aus der Garantiedividenden im Rahmen des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags zwischen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE. Die Aktionäre, die nicht getauscht haben, bekommen eine Garantiedividende. Diese wurde, abgeleitet aus der Laufzeit des Ergebnisabführungsvertrags, mit ihrem Barwert in Höhe von 157,3 Mio. € in die Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern eingestellt.

#### 46 Sonstige Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2024		31.12.2025	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Erhaltene Anzahlungen	-	225,8	-	187,0
Abgegrenzte Schulden	-	84,7	-	99,5
Sonstige Steuern	-	32,6	-	23,9
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	84,3	30,0	125,0	36,8
	<b>84,3</b>	<b>373,1</b>	<b>125,0</b>	<b>347,2</b>

Die erhaltenen Anzahlungen umfassen den auf Einzelgesellschaftsebene betrachteten Überhang aus den Anzahlungen von Mietern und den innerjährigen Betriebskostenzahlungen vor entsprechender Abrechnung.

Daneben erhält der neue Deutsche Wohnen SE Minderheitsaktionär Apollo Capital Management L.P. eine Garantiedividende. Diese wurde ebenfalls, abgeleitet aus der Laufzeit des Ergebnisabführungsvertrages, mit Ihrem Barwert in Höhe von 310,9 Mio. € in die Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern eingestellt.

#### 45 Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung

##### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Die Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung beinhalten zum Stichtag 104,3 Mio. € (31. Dezember 2024: 108,3 Mio. €) Finanzierungsbeiträge von Mietern. Darüber hinaus umfassen die Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung 41,0 Mio. € (31. Dezember 2024: 42,3 Mio. €) von Mietern eingezahlte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB).

Die abgegrenzten Schulden stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit Abschlussvergütungen und Personalaufwendungen.

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

### 47 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Vonovia hatte im Geschäftsjahr 2025 Geschäftsbeziehungen mit nicht konsolidierten Beteiligungs- und Tochterunterneh-

men. Diese Transaktionen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

in Mio. €	Erbrachte Leistungen		Bezogene Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten		Geleistete Anzahlungen	
	2024	2025	2024	2025	31.12. 2024	31.12. 2025	31.12. 2024	31.12. 2025	31.12. 2024	31.12. 2025
Tochterunternehmen (nicht konsolidiert)	0,0	0,0	0,2	0,0	-	0,0	0,0	0,0	-	-
Assoziierte Unternehmen	81,8	222,3	99,0	66,0	403,1	92,1	3,1	4,0	217,1	52,9
Gemeinschaftsunternehmen	15,5	3,6	73,2	102,7	140,5	46,6	0,3	0,3	33,3	3,8
Sonstige nahestehende Unternehmen	0,1	0,1	3,8	-	-	0,1	0,0	-	-	-
	<b>97,4</b>	<b>226,0</b>	<b>176,2</b>	<b>168,7</b>	<b>543,6</b>	<b>138,8</b>	<b>3,4</b>	<b>4,3</b>	<b>250,4</b>	<b>56,7</b>

Die wesentlichen Geschäftsbeziehungen von Vonovia bestehen zum 31. Dezember 2025 mit der QUARTERBACK-Gruppe. Zum 31. Dezember 2025 bestehen Darlehensforderungen in Höhe von 46,5 Mio. € (31. Dezember 2024: 476,8 Mio. €), wovon 46,5 Mio. € (31. Dezember 2024: 476,8 Mio. €) in zwölf Monaten und - Mio. € (31. Dezember 2024: - Mio. €) in 24 Monaten zurückzuzahlen sind. Der durchschnittliche Zinssatz für die Darlehen beträgt 6,4%. Die Zinserträge aus den Ausleihungen an die QUARTERBACK-Gruppe betragen im Geschäftsjahr 2025 3,3 Mio. € (2024: 14,6 Mio. €). Daneben bestehen zum 31. Dezember 2025 Zinsforderungen in Höhe von 0,9 Mio. € (31. Dezember 2024: - Mio. €). Weitere Erläuterungen zu den Darlehensforderungen gegenüber der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe sind im Kapitel → [D28] **Finanzielle Vermögenswerte** beschrieben.

Darüber hinaus bestehen Projektimmobilienverkäufe der QUARTERBACK-Gruppe an Deutsche Wohnen, zu denen Deutsche Wohnen bis zum 31. Dezember 2025 Anzahlungen von insgesamt 54,3 Mio. € (31. Dezember 2024: 248,3 Mio. €) geleistet hat. Im Zuge der von der QUARTERBACK-Gruppe bezogenen Geschäftsbesorgungsleistungen in Höhe von 55,1 Mio. € (2024: 97,9 Mio. €) hat Deutsche Wohnen zum 31. Dezember 2025 offene Salden an Verbindlichkeiten in Höhe von 4,0 Mio. € (31. Dezember 2024: 3,2 Mio. €).

Weitere wesentliche Geschäftsbeziehungen von Vonovia bestehen zum 31. Dezember 2025 gegenüber den assoziierten Unternehmen (siehe → [D29] **Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen**) Projekt Mosaik GmbH & Co. KG, Hamburg, sowie Projekt Mosaik II GmbH & Co. KG, Hamburg. Zum 31. Dezember 2025 bestehen offene Salden gegenüber der Projekt Mosaik GmbH & Co. KG, Hamburg, für Forderungen in Höhe von 13,0 Mio. € (31. Dezember 2024: 3,0 Mio. €). Im Geschäftsjahr 2025 wurden Leistungen in Höhe von 106,7 Mio. € (2024: 31,9 Mio. €) erbracht und Leistungen in Höhe von 5,0 Mio. € (2024: - Mio. €) bezogen. Gegenüber der Projekt Mosaik II GmbH & Co. KG, Hamburg, bestehen offene Salden für Forderungen in Höhe von 15,0 Mio. € (31. Dezember 2024: 1,7 Mio. €). Im Geschäftsjahr 2025 wurden Leistungen in Höhe von 114,4 Mio. € (2024: 49,6 Mio. €) erbracht und 0,8 Mio. € (2024: - Mio. €) bezogen.

Die gegenüber der QUARTERBACK New Energy Holding GmbH, Leipzig, ebenfalls einem assoziierten Unternehmen (siehe → [D29] **Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen**), ausgewiesenen Darlehensforderungen bestehen zum 31. Dezember 2025 in Höhe von 45,0 Mio. € (31. Dezember 2024: 45,0 Mio. €).

Gegenüber der Gropyus AG, Wien, einem assoziierten Unternehmen (siehe → [D29] **Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen**), bestehen zum 31. Dezember 2025 Darlehensforderungen in Höhe von 15,0 Mio. € (31. Dezember 2024: 16,5 Mio. €).

Zum 31. Dezember 2025 hat Vonovia gegenüber der G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg, Dienstleistungen in Höhe von 100,0 Mio. € (2024: 71,3 Mio. €) bezogen.

Von der Delphinus SubCo GmbH, Bochum, hat Vonovia im Geschäftsjahr 2025 3,2 Mio. € (31. Dezember 2024: - Mio. €) bezogen.

Weiterhin hat Vonovia im Geschäftsjahr 2025 Leistungen in Höhe von 1,8 Mio. € (2024: 1,7 Mio. €) von der GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH, Berlin, und in Höhe von 1,9 Mio. € (2024: 1,0 Mio. €) von der Othermo GmbH, Alzenau, bezogen.

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

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

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

in Mio. €	2024	2025
Kurzfristig fällige Leistungen (ohne aktienbasierte Vergütung)	10,5	12,6
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	1,1	1,5
Leistungen aus Beendigung des Arbeitsverhältnisses	-	5,8
Anteilsbasierte Vergütungen	7,0	11,6
	<b>18,6</b>	<b>31,5</b>

Folgende Salden bestehen gegenüber den aktiven Mitgliedern des Vorstands und Aufsichtsrats:

	Rückstellungsbeträge für ausstehende Vergütungen	
	2024	2025
Kurzfristig fällige Leistungen (ohne aktienbasierte Vergütung)	4,7	12,3
Anteilsbasierte Vergütungen	10,9	20,4
Pensionsverpflichtung nach IFRS (DBO)	9,7	11,4
	<b>25,3</b>	<b>44,1</b>

Die kurzfristig fälligen Leistungen enthalten für die Mitglieder des Aufsichtsrats die jeweilige Grundvergütung bestehend aus Festvergütung und Ausschussvergütung, welche satzungsgemäß nach Ablauf des Geschäftsjahres ausgezahlt wird.

Für die Mitglieder des Vorstands sind in den kurzfristig fälligen Leistungen die Grundvergütung (Festbetrag, welcher in zwölf gleichen monatlichen Raten ausgezahlt wird), die kurzfristige variable Vergütung (STI), die Nebenleistungen sowie das Versorgungsentgelt bzw. der Versorgungsbeitrag enthalten. Der STI-Anspruch ist mit der Tätigkeit im Berichtsjahr vollständig erdient und die Auszahlung erfolgt im 1. Halbjahr nach dem jeweiligen Geschäftsjahresende. Die tatsächliche Auszahlung bemisst sich (Messung im Januar nach dem jeweiligen Geschäftsjahresende) anhand der vom Aufsichtsrat auf Grundlage des geltenden Vorstandsvergütungssystems festgelegten Zielerreichung. Die Festlegung erfolgt auf Basis finanzieller und nichtfinanzieller Leistungskriterien sowie – sofern für das jeweilige Geschäftsjahr festgelegt – der Erreichung strategischer Ziele.

Grundsätzlich erhalten alle Vorstandsmitglieder zusätzlich zur Grundvergütung einen erfolgsunabhängigen Fixbetrag (Versorgungsentgelt) zur Eigenvorsorge in bar, wobei diese Leistung keine betriebliche Altersversorgung im Sinne des Betriebsrentengesetzes darstellt. Ein Vorstandsmitglied erhält das Versorgungsentgelt von einer Konzerntochtergesellschaft aufgrund eines zusätzlichen Dienstverhältnisses, welches direkt in eine ausländische Pensionskasse eingezahlt wird.

Im Rahmen der Neufassung des Vorstandsvergütungssystems (Inkrafttreten zum 1. Januar 2025) wurde die noch für zwei Vorstandsmitglieder bestehende betriebliche Altersversorgung (bAV-Altzusage) geschlossen. Die bAV-Altzusage beinhaltete die Möglichkeit, einen vertraglich vereinbarten jährlichen Versorgungsbeitrag in das Entgeltumwandlungsmodell „Versorgungsbezüge anstelle von Barbezügen“ in der jeweils geltenden Fassung einzubringen. Ein Vorstandsmitglied machte im Geschäftsjahr 2025 letztmalig von der Möglichkeit der Entgeltumwandlung „Versorgungsbezüge anstelle von Barbezügen“ Gebrauch.

Als Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses wird der aus den Pensionsrückstellungen für die aktiven Vorstandsmitglieder resultierende Dienstzeitaufwand (Service Cost) ausgewiesen.

In den Leistungen aus Beendigung des Arbeitsverhältnisses ist eine Abfindung aufgrund vorzeitiger Vertragsauflösung enthalten, die im Jahr 2026 zur Auszahlung kommt.

Die Angabe der anteilsbasierten Vergütung (LTI) bezieht sich auf den Aufwand des Geschäftsjahres, der auch im Kapitel → [\[F48\] Anteilsbasierte Vergütung](#) ausgewiesen ist.

Weiterhin besteht die grundsätzliche Verpflichtung für die Vorstände, während der Vorstandstätigkeit einen bestimmten Anteil ihrer Jahresgrundvergütung in Aktien des Unternehmens zu investieren. Grundsätzlich gibt es bei keinem der Vergütungsbestandteile eine Verpflichtung, diese zu verwenden, um damit unmittelbar Aktien im Rahmen der Aktienhalteverpflichtung zu erwerben. Ebenso werden keine Vergütungsbestandteile einbehalten, um diese Verpflichtung zu erfüllen, und es gibt auch keine zeitliche Verbindung zwischen der Auszahlung von Vergütungsbestandteilen und einer Investition in Aktien.

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

## 48 Anteilsbasierte Vergütung

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Die Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich werden als sonstige Rückstellungen angesetzt und an jedem Abschlussstichtag zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Die Aufwendungen werden ebenfalls über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst (siehe → [\[E38\] Rückstellungen](#)).

### Vorstand von Vonovia

Im Rahmen des seit 2015 geltenden LTI wird den Vorständen jährlich eine feste Anzahl virtueller Aktien (Phantom Stocks) gewährt (Performance Share Units), die nach dem Ablauf der 4-jährigen Performance-Periode in Abhängigkeit vom Zielerreichungsgrad von zu Beginn der Performance-Periode definierten Zielen und der Entwicklung des Aktienkurses einschließlich während der Performance-Periode gezahlter Dividenden ausgezahlt werden. Der Zielerreichungsgrad wird abgeleitet aus den Zielgrößen Relativer Total Shareholder Return (RTSR), Entwicklung des EPRA Net Tangible Assets (NTA) pro Aktie, Entwicklung des Group FFO pro Aktie sowie dem sogenannten Sustainability Performance Index (SPI), die jeweils gleich mit 25 % gewichtet sind. Mit dem Geschäftsjahr 2024 wurde für alle noch nicht ausgezahlten Tranchen eine Planänderung vereinbart, indem die Entwicklung des Group FFO pro Aktie durch die Entwicklung des Adjusted EBT pro Aktie ersetzt wurde. Mit der Neufassung des Vorstandsvergütungssystems zum 1. Januar 2025 ersetzt für alle neuen LTI-Tranchen der Operative Free Cash-Flow (OFCF) pro Aktie das Ziel des Adjusted EBT pro Aktie, der SPI wird ohne den Customer Satisfaction Index (CSI) berücksichtigt und die Gewichtung der Ziele wurde geändert. Nunmehr fließen der RTSR zu 40 % und NTA pro Aktie, OFCF pro Aktie und der SPI zu jeweils 20 % in die Zielerreichung ein. Der dargestellte LTI stellt eine anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich (Cash-Settled-Plan) nach IFRS 2 dar; umgekehrt kann der Auszahlungsanspruch bei Nichterreicherung des definierten Zielerreichungsgrads komplett entfallen.

Im Rahmen einer vorzeitigen Vertragsauflösung wurden einem Vorstandsmitglied 210.528 Stücke an virtuellen Aktien (Phantom Stocks) der Vonovia SE in einer weiteren 2-jährigen Tranche zum 1. Januar 2026 zugeteilt. Jede virtuelle Aktie vermittelt einen Zahlungsanspruch (brutto) in Höhe des Endaktienkurses einer Stammaktie der Vonovia SE. Die Abrechnung und Auszahlung der virtuellen Aktien erfolgt im üblichen Abrechnungsturnus für die variable Vergütung Anfang 2028.

Der Wert der insgesamt zugeteilten und zum 31. Dezember 2025 noch nicht ausgezahlten virtuellen Aktien aus dem LTI wurde von einem externen Gutachter nach anerkannten finanzmathematischen Verfahren (Monte-Carlo-Simulation) ermittelt. Die zum Stichtag ausgewiesene Schuld setzt sich wie folgt zusammen:

Tranche	Ende der Performance-Periode	Anzahl der Aktien	Durchschnittlicher Fair Value pro Aktie zum 31.12.2025 in €	Erdiente Rückstellung zum 31.12.2025 in €
2022-2025	31.12.2025	138.742	20,44	2.835.690
2023-2026	31.12.2026	262.026	28,56	5.593.261
2024-2027	31.12.2027	272.544	37,53	5.114.593
2025-2028	31.12.2028	247.477	27,61	1.703.618
2026-2027	31.12.2027	210.528	24,54	5.140.450

Aus dem LTI-Programm resultiert im Berichtsjahr 2025 ein Aufwand nach IFRS 2 von insgesamt 11,6 Mio. € (2024: 7,0 Mio. €).

#### **Führungskräfte von Vonovia unterhalb der Vorstandsebene**

Im Rahmen des seit 2016 geltenden LTI wird den Führungskräften jährlich eine feste Anzahl virtueller Aktien (Phantom Stocks) gewährt (Performance Share Units), die nach dem Ablauf der 4-jährigen Performance-Periode in Abhängigkeit vom Zielerreichungsgrad von zu Beginn der Performance-Periode definierten Zielen und der Entwicklung des Aktienkurses einschließlich während der Performance-Periode gezahlter Dividenden ausgezahlt werden. Der Zielerreichungsgrad wird abgeleitet aus den Zielgrößen Relativer Total Shareholder Return (RTSR), Entwicklung des EPRA Net Tangible Assets (NTA) pro Aktie, Entwicklung des Group FFO pro Aktie sowie dem sogenannten Sustainability Performance Index (SPI), die jeweils gleich mit 25 % gewichtet sind. Mit dem Geschäftsjahr 2024 wurde für alle noch nicht ausgezahlten Tranchen eine Planänderung vereinbart, indem die Entwicklung des Group FFO pro Aktie durch die Entwicklung des Adjusted EBT pro Aktie ersetzt wurde. Ab dem 1. Januar 2025 ersetzt für alle neuen LTI-Tranchen der Operative Free Cash-Flow (OFCF) pro Aktie das Ziel des Adjusted EBT pro Aktie, der SPI wird ohne den Customer Satisfaction Index (CSI) berücksichtigt und die Gewichtung der Ziele wurde geändert. Nunmehr fließen der RTSR zu 40 % und NTA pro Aktie, OFCF pro Aktie und der SPI zu jeweils 20 % in die Zielerreichung ein. Der dargestellte LTI stellt eine anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich (Cash-Settled-Plan) nach IFRS 2 dar; umgekehrt kann der Auszahlungsanspruch bei Nichterreichung des definierten Zielerreichungsgrads komplett entfallen.

Der Wert der insgesamt zugeteilten und zum 31. Dezember 2025 noch nicht ausgezahlten virtuellen Aktien aus dem LTI wurde von einem externen Gutachter nach anerkannten finanzmathematischen Verfahren (Monte-Carlo-Simulation) ermittelt. Die zum Stichtag ausgewiesene Schuld setzt sich wie folgt zusammen:

Tranche	Ende der Performance-Periode	Anzahl der Aktien	Durchschnittlicher Fair Value pro Aktie zum 31.12.2025 in €	Erdiente Rückstellung zum 31.12.2025 in €
2022-2025	31.12.2025	33.354	20,44	681.409
2023-2026	31.12.2026	83.223	28,56	1.857.808
2024-2027	31.12.2027	76.458	37,53	1.580.904
2025-2028	31.12.2028	65.842	27,61	509.064

Aus dem LTI-Programm resultiert im Berichtsjahr 2025 ein Aufwand nach IFRS 2 von insgesamt 2,0 Mio. € (2024: 2,4 Mio. €).

#### **Mitarbeiter**

Im Jahr 2014 wurde die Konzernbetriebsvereinbarung „Arbeitnehmeraktienprogramm“ abgeschlossen. Das Programm startete ab dem Kalenderjahr 2015, wobei die zugeteilten Aktien (Anteile an der Vonovia SE) einer Haltefrist von sechs Monaten unterliegen und die Depotkosten durch Vonovia getragen werden. Teilnahmeberechtigt sind alle Mitarbeiter, die zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres mindestens eine ganzjährige Betriebszugehörigkeit aufweisen können. Die Aktien werden den Mitarbeitern in Abhängigkeit zum Bruttojahresgehalt mit einem Wert von 90 € bis maximal 360 € ohne Eigenanteil zugeteilt. Damit stellt das Arbeitnehmeraktienprogramm eine anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente (Equity-Settled-Plan) nach IFRS 2 dar.

Aus dem Mitarbeiteraktienprogramm resultiert im Berichtsjahr 2025 ein Aufwand von insgesamt 2,7 Mio. € (2024: 2,7 Mio. €), der direkt mit der Kapitalrücklage verrechnet ist.

## 49 Bezüge gemäß § 314 HGB

### Bezüge des Aufsichtsrats

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben im Geschäftsjahr 2025 Gesamtbezüge in Höhe von 2,0 Mio. € (2024: 2,0 Mio. €) für ihre Tätigkeit erhalten.

### Gesamtbezüge des Vorstands

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

Gesamtbezüge des Vorstands in €	Gesamtbezüge	
	2024	2025
Feste Vergütung und kurzfristige variable Vergütung	9.327.634	10.939.242
Langfristige variable aktienbasierte Vergütung	7.000.438	12.906.956
davon		
2024-2027	7.000.438	-
2025-2028	-	6.850.181
(Stückzahl der Aktien)	272.544	247.477
2026-2027	-	6.056.775
(Stückzahl der Aktien)	-	210.528
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>16.328.072</b>	<b>23.846.198</b>

Weiterführende Angaben zur langfristigen variablen Vergütung (LTI) sind im Kapitel → **[F48] Anteilsbasierte Vergütung** erfolgt.

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

### Bezüge der ehemaligen Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie deren Hinterbliebene

Die Gesamtbezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen für das Geschäftsjahr 2025 6,2 Mio. € (2024: 0,4 Mio. €). Darin enthalten ist eine Abfindungszahlung in Höhe von 5,8 Mio. € (2024: - Mio. €).

Die Pensionsverpflichtungen (DBO) gegenüber ehemaligen Mitgliedern des Vorstands und ihren Hinterbliebenen betragen 16,3 Mio. € (2024: 17,6 Mio. €).

Den ehemaligen Aufsichtsratsmitgliedern sowie deren Hinterbliebenen wurden für das Geschäftsjahr 2025 (2024: - Mio. €) keine Bezüge gewährt.

Pensionsverpflichtungen (DBO) gegenüber ehemaligen Mitgliedern des Aufsichtsrats sowie ihren Hinterbliebenen bestehen nicht.

## 50 Honorare des Abschlussprüfers

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

in Mio. €	2024	2025
Abschlussprüfungen	9,6	10,1
davon Netzwerkgesellschaften	0,8	0,8
Andere Bestätigungsleistungen	1,2	1,3
davon Netzwerkgesellschaften	-	0,1
Sonstige Leistungen	-	0,1
	<b>10,8</b>	<b>11,4</b>

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

Die Honorare für andere Bestätigungsleistungen beinhalten sämtliche Bestätigungsleistungen, die keine Abschlussprüfungsleistungen sind und nicht im Rahmen der Abschlussprüfung genutzt werden. Diese umfassen im Wesentlichen Prüfungen gemäß § 16 MaBV sowie betriebswirtschaftliche Prüfungen gemäß ISAE 3000 (Revised) bezüglich der nichtfinanziellen Berichterstattung, Überleitungsrechnungen zur Zinsschranke sowie diverser Wohnungsfürsorgeberichte. Die sonstigen Leistungen betreffen projektbegleitende Prüfungen im Zusammenhang mit Transformationsprojekten

## 51 Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Im Januar 2026 haben Vorstand und Aufsichtsrat der Vonovia SE sowie der Deutsche Wohnen SE die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG abgegeben und auf den Webseiten der Gesellschaften [Vonovia](#) sowie [Deutsche Wohnen](#) dauerhaft zugänglich gemacht.

## Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

### 52 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

#### Bewertungskategorien und Klassen:

in Mio. € Buchwerte  
31.12.2025

Bewertungskategorien und Klassen:	Buchwerte 31.12.2025
<b>Vermögenswerte</b>	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	3.106,8
Commercial Papers	150,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	341,7
Finanzielle Vermögenswerte	
Forderungen aus Finanzierungsleasing	71,6
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	49,3
Sonstige Ausleihungen	5,0
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	92,8
Wertpapiere	322,9
Übrige Beteiligungen	273,0
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges – keine Bewertungskategorie des IFRS 9	34,2
Call-Option auf EK-Instrumente	671,0
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	41,8
<b>Schulden</b>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	555,7
Unternehmensanleihen	24.674,7
Übrige originäre finanzielle Verbindlichkeiten	17.955,6
Derivate und Put-Optionen	
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	343,3
Optionskomponente der Wandelanleihen	79,4
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	17,0
Cashflow Hedges – keine Bewertungskategorie des IFRS 9	44,6
Verbindlichkeiten aus Leasing	679,5
Verbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	145,2
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	792,2

**Wertansatz Bilanz  
in Übereinstimmung mit IFRS 9**

Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs- neutral ohne Reklassifizierung	Hedge Accounting keine Bewertungska- tegorie des IFRS 9	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16	Fair Value 31.12.2025	Fair-Value- Hierarchiestufe
3.106,8					3.106,8	n.a.
150,0					150,0	n.a.
341,7					341,7	n.a.
				71,6		n.a.
49,3					52,8	2
5,0					5,0	2
92,8					92,8	2
317,3		5,6			322,9	1
		273,0			273,0	3
	6,6		27,6		34,2	2
	671,0				671,0	3
	41,8				41,8	2
555,7					555,7	n.a.
24.674,7					22.879,9	1
17.955,6					17.252,2	2
343,3					314,9	3
	79,4				79,4	2
	17,0				17,0	2
	14,7		29,9		44,6	2
				679,5		n.a.
145,2					145,2	n.a.
792,2					792,2	n.a.

**Bewertungskategorien und Klassen:**Buchwerte  
31.12.2024

in Mio. €

**Vermögenswerte**

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	1.756,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	584,6
Finanzielle Vermögenswerte	
Forderungen aus Finanzierungsleasing	77,1
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	49,7
Sonstige Ausleihungen	5,8
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	522,0
Wertpapiere	333,6
Übrige Beteiligungen	271,6
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges – keine Bewertungskategorie des IFRS 9	20,7
Call-Option auf EK-Instrumente	731,0
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	36,4

**Schulden**

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	530,2
Unternehmensanleihen	24.410,7
Übrige originäre finanzielle Verbindlichkeiten	18.240,3
Derivate und Put-Optionen	
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	311,2
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	19,8
Cashflow Hedges – keine Bewertungskategorie des IFRS 9	40,9
Verbindlichkeiten aus Leasing	675,7
Verbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	150,6
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	208,8

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

- > Leistungen an Arbeitnehmer gemäß IAS 19: Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen in Höhe von 1,6 Mio. € (31. Dezember 2024: 2,0 Mio. €).
- > Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung von 1,8 Mio. € (31. Dezember 2024: 1,7 Mio. €).
- > Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 449,9 Mio. € (31. Dezember 2024: 499,8 Mio. €).

**Wertansatz Bilanz  
in Übereinstimmung mit IFRS 9**

Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs- neutral ohne Reklassifizierung	Hedge Accounting keine Bewertungskate- gorie des IFRS 9	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16	Fair Value 31.12.2024	Fair-Value- Hierarchiestufe
1.756,7					1.756,7	n.a.
584,6					584,6	n.a.
				77,1		n.a.
49,7					55,0	2
5,8					5,8	2
522,0					522,0	2
327,2		6,4			333,6	1
		271,6			271,6	3
	-0,8		21,5		20,7	2
	731,0				731,0	3
	36,4				36,4	2
530,2					530,2	n.a.
24.410,7					22.317,8	1
18.240,3					17.417,4	2
311,2					232,2	3
	19,8				19,8	2
	9,9		31,0		40,9	2
				675,7		n.a.
150,6					150,6	n.a.
208,8					208,8	n.a.

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

in Mio. €	31.12.2025	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Vermögenswerte</b>				
Investment Properties	82.392,8			82.392,8
Finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	5,6	5,6		
Übrige Beteiligungen	273,0			273,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties	385,2		385,2	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges	34,2		34,2	
Call-Option auf EK-Instrumente	671,0			671,0
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	41,8		41,8	
<b>Schulden</b>				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Cashflow Hedges	44,6		44,6	
Optionskomponente der Wandelanleihen	79,4		79,4	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	17,0		17,0	

in Mio. €	31.12.2024	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Vermögenswerte</b>				
Investment Properties	78.343,1			78.343,1
Finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	6,4	6,4		
Übrige Beteiligungen	271,6			271,6
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties	1.498,7		1.498,7	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges	20,7		20,7	
Call-Option auf EK-Instrumente	731,0			731,0
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	36,4		36,4	
<b>Schulden</b>				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Cashflow Hedges	40,8		40,8	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	19,8		19,8	

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Vonovia bewertet Investment Properties grundsätzlich anhand der Discounted-Cashflow-Methodik (DCF) (**Stufe 3**). Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse sind dem Kapitel → [D27] **Investment Properties** zu entnehmen.

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

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

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

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

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

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

Im Rahmen der Bewertung der **Währungsswaps** wurden die Fremdwährungs-Cashflows (AUD, GBP, CHF, NOK, SEK) per EUR/Fremdwährungs-FX-Forward-Kurve in EUR umgewandelt und anschließend alle EUR-Cashflows mit der 6M-EURIBOR-Kurve diskontiert (Stufe 2).

Der Wert der **Optionskomponenten der Wandelanleihen** wird basierend auf den vertraglichen Grundlagen der Wandelanleihen anhand des Binomialmodells ermittelt. Zum jeweiligen Stichtag erfolgt die Bewertung auf Basis der impliziten Volatilität der Aktie, der Restlaufzeit sowie des aktuellen Aktienkurses (Stufe 2).

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

Aufgrund des aktuellen Zinsumfelds (und der sich wieder vermehrt daraus ergebenden positiven Marktwerte) waren für die Zinsswaps im Konzernabschluss neben dem eigenen Kreditrisiko auch die Risikoaufschläge der Kontrahenten relevant. Diese werden, analog zu dem eigenen Risiko, aus am Kapitalmarkt beobachtbaren Notierungen abgeleitet und lagen in Abhängigkeit von der Restlaufzeit zwischen 10 und 205 Basispunkten. Die eigenen Risikoaufschläge handelten zum selben Stichtag laufzeitabhängig zwischen 15 und 160 Basispunkten. Hinsichtlich der positiven Marktwerte der Währungsswaps in CHF und SEK wurde ein Kontrahentenrisiko zwischen 15 und 80 Basispunkten berücksichtigt, bezüglich der negativen Marktwerte der Währungsswaps in GBP, NOK, AUD und SEK ein eigenes Risiko zwischen 50 und 125 Basispunkten.

Die Fair Values der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstigen Finanzforderungen entsprechen aufgrund ihrer überwiegend kurzen Restlaufzeiten zum Abschlussstichtag näherungsweise deren Buchwerten. Es wurde ermittelt, dass die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente auf Grundlage der externen Ratings und der kurzen Restlaufzeiten ein geringes Ausfallrisiko aufweisen und keine wesentlichen Wertminderungen auf Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente vorliegen.

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

aus Folgebewertung												
in Mio. €	Erträge aus Zinsen	Erträge aus Ausleihungen	Bewertung Call-Optionen	Dividenden aus übrigen Beteiligungen	Wertberichtigung	Expected Credit Loss: Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	ausgebuchte Forderungen	ausgebuchte Verbindlichkeiten	ergebniswirksames Finanzergebnis 2025	Bewertung Cashflow Hedges	Bewertung EK-Instrumente	Gesamtfinanzergebnis 2025
<b>2025</b>												
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	129,3	11,1			-27,6	-48,5	-11,1		53,2			53,2
Derivate erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	74,6		-60,0						14,6			14,6
Effektives Hedge Accounting – keine Bewertungskategorie des IFRS 9										21,8		21,8
EK-Instrumente erfolgsneutral zum FV im OCI bewertet – ohne Reklassifizierung				32,2					32,2		14,4	46,6
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	-914,9							0,9	-914,0			-914,0
	<b>-711,0</b>	<b>11,1</b>	<b>-60,0</b>	<b>32,2</b>	<b>-27,6</b>	<b>-48,5</b>	<b>-11,1</b>	<b>0,9</b>	<b>-814,0</b>	<b>21,8</b>	<b>14,4</b>	<b>-777,8</b>

in Mio. €	aus Folgebewertung											Gesamtfinanz- ergebnis 2024
	Zinsen	Erträge aus Aus- leihungen	Bewertung Call-Op- tionen	Dividen- den aus übrigen Beteili- gungen	Wert- berich- tung	Expected Credit Loss: Sons- tige Aus- leihungen an assozi- ierte Un- ternehmen	ausge- buchte Forde- rungen	ausge- buchte Verbind- lichkeiten	ergebnis- wirksa- mes Finanz- ergebnis 2024	Bewertung Cashflow Hedges	Bewertung EK- Instru- mente	
<b>2024</b>												
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	87,1	17,2			-32,9	-375,2	4,3		-299,5			-299,5
Derivate erfolgs- wirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	-20,8		-107,0						-127,8			-127,8
Effektives Hedge Ac- counting – keine Be- wertungskategorie des IFRS 9										11,2		11,2
EK-Instrumente erfolgsneutral zum FV im OCI bewertet – ohne Reklassifizierung				32,2					32,2		23,7	55,9
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	-849,8							0,1	-849,7			-849,7
	<b>-783,5</b>	<b>17,2</b>	<b>-107,0</b>	<b>32,2</b>	<b>-32,9</b>	<b>-375,2</b>	<b>4,3</b>	<b>0,1</b>	<b>-1.244,8</b>	<b>11,2</b>	<b>23,7</b>	<b>-1.209,9</b>

### 53 Angaben zur Kapitalflussrechnung

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Einzahlungen aus erhaltenen Dividenden und aus Operating Lease werden im Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit ausgewiesen.

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

Tilgungen der Leasingverbindlichkeiten und Zinszahlungen aus Leasingverbindlichkeiten werden im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

Von der Veränderung des Nettoumlaufvermögens in Höhe von 111,9 Mio. € (2024: 332,1 Mio. €) entfallen 138,3 Mio. € (2024: 185,2 Mio. €) auf Development-to-sell- und Manage-to-Green-Projekte. Dieser Anteil wird bei der Überleitung zum Operating Free Cash-Flow als Veränderung des Nettoumlaufvermögens Development to sell/Manage to Green berücksichtigt.

## 54 Finanzrisikomanagement

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

### Marktrisiken

#### Währungsrisiken

Liquiditätstransfers aus dem deutschen Teilkonzern an schwedische Tochtergesellschaften werden in der Regel durch den Abschluss von Devisentermingeschäften abgesichert. Darüber hinaus sind auch Währungsschwankungen aus Finanzierungsbeziehungen zu erwarten. Aktuell stehen zwei von der Vonovia SE auf schwedische Kronen dotierte Anleihen über jeweils 750,0 Mio. SEK aus. Die Währungsrisiken einer dieser Anleihen mit Laufzeit bis Juni 2026 wurden teilweise durch einen Fremdwährungsswap mit einem Nominalvolumen von 350,0 Mio. SEK reduziert. Eine weitere Anleihe über 500,0 Mio. SEK wurde im September 2024 begeben. Im Juni 2025 wurden zwei Anleihen mit einem Nominalbetrag von jeweils 500 Mio. SEK ausgegeben. Eine dieser Anleihen wird variabel verzinst, das hieraus resultierende Währungs- und Zinsrisiko wurde durch einen Fremdwährungsswap mit gleichem Nominalvolumen komplett abgesichert. Die andere Anleihe wird mit einem festen Kupon verzinst; hier wurde das Währungsrisiko durch einen Fremdwährungsswap mit einem Nominalvolumen von 200 Mio. SEK reduziert. Ausgehend von dem Wechselkurs zum 31. Dezember 2025 ergäbe sich bei einer Veränderung des Fremdwährungsniveaus der schwedischen Krone zum Euro um -5 % ein Währungsgewinn von 7,5 Mio. € respektive bei einer Veränderung von +5 % ein Währungsverlust in Höhe von 6,8 Mio. €. Im Januar 2024 hat die Vonovia SE eine weitere Anleihe über 400,0 Mio. GBP platziert. Weiterhin hat die Vonovia SE im Jahr 2024 zwei Anleihen begeben, die auf Schweizer Franken dotieren. Die Emission im Februar 2024 belief sich über 150,0 Mio. CHF, im August wurde eine weitere Anleihe mit einem Nominalvolumen von 235,0 Mio. CHF platziert. Eine weitere Fremdwährungsanleihe wurde am 1. April 2025 über ein Nominalvolumen

von 1,0 Mrd. NOK emittiert. Weiterhin hat die Vonovia SE im September 2025 eine Anleihe über 850,0 Mio. AUD, bestehend aus zwei Tranchen zu 300,0 Mio. AUD und 550,0 Mio. AUD, begeben. Die in den sechs Fällen entstandenen zahlungswirksamen Währungsrisiken wurden durch den Abschluss von Fremdwährungsswaps (Cross Currency Swaps) ausgeschaltet. Vonovia unterliegt ansonsten im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit keinen weiteren wesentlichen Währungsrisiken.

#### Zinsrisiken

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

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

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

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

### Sonstige Risiken

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

Für alle wesentlichen Eigenkapitalinstrumente, die als FVOCI eingestuft werden, hätte eine Erhöhung (Minderung) des Anteilkurses jeweils um 5 % zu einer Erhöhung (Minderung) des Eigenkapitals um 12,8 Mio. € (-12,8 Mio. €) geführt (31. Dezember 2024: 11,8 Mio. € (-11,8 Mio. €)). Hinsichtlich der Auswirkung der Veränderung der EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis der Berichtsperiode verweisen wir auf die Gesamtergebnisrechnung.

### Kreditrisiken

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

### Liquiditätsrisiken

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

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

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

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglichen, nicht diskontierten Zahlungsströme der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente für das Berichtsjahr 2025 ersichtlich. Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten dabei ausschließlich die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen:

in Mio. €	Buchwert 31.12.2025	2026		2027		2028 bis 2032		ab 2033	
		Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>									
gegenüber Kreditinstituten	14.688,7	353,7	1.402,5	322,9	2.180,6	994,8	7.541,0	1.056,2	3.790,1
gegenüber anderen Kreditgebern	27.677,5	510,0	2.660,8	467,0	2.620,8	1.888,9	13.648,5	1.446,3	8.789,0
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	264,1	264,1							
Verbindlichkeiten aus Leasing	679,5	21,1	40,8	20,1	31,3	90,2	93,5	367,0	514,0
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	145,2		106,3		1,8		9,2		27,9
<b>Derivative finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten</b>									
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	343,3		243,9				46,9		52,5
Freistehende Zinsswaps	-24,8	1,1		2,5		4,9		17,3	
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps) FX in €	8,3	62,2	31,1	61,5		265,3	639,0	122,0	860,8
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps) €		-70,0	-32,50	-69,5		-321,0	-650,6	-164,7	-860,7
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	10,5	8,5		5,7		5,7		-1,0	
Zinsabgrenzungen Swaps	-8,3	-8,3							

in Mio. €	Buchwert 31.12.2024	2025		2026		2027 bis 2031		ab 2032	
		Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>									
gegenüber Kreditinstituten	14.914,3	314,7	1.724,5	314,3	1.486,1	943,7	8.712,8	693,3	3.177,4
gegenüber anderen Kreditgebern	27.464,6	217,6	3.206,2	418,1	2.574,1	1.516,6	12.593,2	1.226,7	8.966,0
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	272,1	272,1							
Verbindlichkeiten aus Leasing	675,7	20,3	40,0	19,2	32,1	85,6	102,6	318,6	501,1
Finanzverbindlichkeiten aus Mieterfinanzierung	150,6		110,9		1,9		9,5		28,3
<b>Derivative finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten</b>									
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	311,2				33,1		63,2		214,9
Freistehende Zinsswaps	-16,6	14,5		8,6		21,4		10,4	
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps) FX in €	4,6	38,9		38,2	31,1	171,6	407,2	105,9	465,1
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps) €		-36,8		-36,2	-30,6	-169,9	-410,8	-132,7	-481,2
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	21,0	-1,9		-2,8		-3,4			
Zinsabgrenzungen Swaps	-5,4	-5,4							

### Kreditrahmen

Seit November 2021 bestand ein Vertrag der Vonovia SE mit einem Bankenconsortium unter Führung der Commerzbank AG über eine syndizierte Kreditlinie mit einem Volumen von 3.000,0 Mio. €. Diese Kreditlinie wurde im Juli 2025 durch eine vergleichbare, ebenfalls unter Führung der Commerzbank AG syndizierte Kreditlinie über 3.000,0 Mio. € ersetzt. Unter diesem Vertrag, der im Jahr 2030 endet, können Ziehungen in Euro oder schwedischer Krone erfolgen, die Verzinsung erfolgt entsprechend auf EURIBOR- bzw. STIBOR-Basis zuzüglich eines Margenaufschlags. Diese Linie war zum 31. Dezember 2025 nicht in Anspruch genommen.

Ebenfalls seit November 2021 besteht ein Commercial-Paper-Rahmenprogramm über ein Gesamtvolumen von 3.000,0 Mio. €, unter dem die Vonovia SE als Emittentin auftritt. Zum 31. Dezember 2025 waren keine Emissionen ausstehend.

Zum 31. Dezember 2025 betrug das zur Verfügung stehende Gesamtvolumen aus Aval-Kreditverträgen im Gesamtkonzern 405,0 Mio. € (31. Dezember 2024: 305,0 Mio. €). Zum Stichtag wurden hiervon insgesamt 217,7 Mio. € (31. Dezember 2024: 226,3 Mio. €) in Anspruch genommen.

Avalkreditgeber	Volumen Rahmenvertrag	Inanspruchnahme 2025	Anmerkung
Commerzbank AG	35,0 Mio. €	20,0 Mio. €	
Atradius Kreditversicherung Vonovia SE	90,0 Mio. €	79,3 Mio. €	
Atradius Kreditversicherung Deutsche Wohnen SE	20,0 Mio. €	13,3 Mio. €	
Swiss Re International SE	120,0 Mio. €	60,3 Mio. €	
Berliner Volksbank eG	kein Rahmen	0,1 Mio. €	projektspezifische Developmentfinanzierung
Kreissparkasse Gelnhausen	kein Rahmen	0,2 Mio. €	Einzelbürgschaften
Hypo Vereinsbank	kein Rahmen	0,2 Mio. €	Einzelbürgschaften
VHV Allgemeine Versicherung AG	kein Rahmen	0,2 Mio. €	Rahmenvertrag gekündigt
Zurich Insurance Europe AG	75,0 Mio. €	11,2 Mio. €	
Euler Hermes	50,0 Mio. €	27,5 Mio. €	
UniCredit Bank Austria AG AT	10,0 Mio. €	5,4 Mio. €	
Raiffeisen Bank International AG AT	5,0 Mio. €	-	

Insgesamt verfügt Vonovia zum Stichtag über Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 3.106,9 Mio. € (31. Dezember 2024: 1.756,7 Mio. €). Die Kreditmittelrahmenverträge bzw. das Commercial-Paper-Programm sichern gemeinsam mit dem verfügbaren Kassenbestand die jederzeitige Zahlungsfähigkeit von Vonovia.

Wir verweisen auf die Ausführungen zum Finanzrisikomanagement im Lagebericht.

## 55 Kapitalmanagement

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

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

Die Eigenkapitalsituation der Tochterunternehmen wird regelmäßig einer Prüfung unterzogen.

Das Eigenkapital von Vonovia hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	31.12.2024	31.12.2025
Eigenkapital	28.126,9	32.167,7
Bilanzsumme	90.236,3	93.255,3
Eigenkapitalquote	31,2%	34,5%

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

## 56 Cashflow Hedges und freistehende Sicherungsinstrumente

Das Nominalvolumen der in Euro gehaltenen Cashflow Hedges beträgt zum Berichtszeitpunkt 1.412,9 Mio. € (31. Dezember 2024: 764,0 Mio. €). Die Zinskonditionen der Sicherungsinstrumente liegen zwischen 1,505 % und 3,513 % bei ursprünglichen Laufzeiten von 2,0 bis 20 Jahren.

Im Zusammenhang mit der Begebung einer variabel verzinsten 2NC1-Anleihe über 750,0 Mio. € hat Vonovia zeitgleich am 14. April 2025 einen korrespondierenden Zinsswap abgeschlossen. Nach Zinssicherung beträgt der Kupon für ein Jahr 2,89 %.

Der aus 2024 verbliebene Forward-Starting-Zinsswap wurde vertragsgemäß zum 14. Januar 2025 per Barausgleich abgelöst. Die Bank erstattete 0,9 Mio. €.

Im Berichtsjahr wurden seitens der Vonovia SE weitere fünf Cross Currency Swaps (CCS) abgeschlossen, von denen vier ins Hedge Accounting übernommen wurden. Zwei Sicherungsgeschäfte betreffen SEK, zwei AUD und eines NOK. Das abgesicherte Nominal der nunmehr acht im Hedge Accounting geführten Fremdwährungsgeschäfte entspricht zum 31. Dezember 2025 einem Volumen von 1.485,9 Mio. € (31. Dezember 2024: 891,4 Mio. €). Für zwei in schwedischen Kronen abgesicherte Nominale von 200,0 Mio. SEK und 350,0 Mio. SEK, das entspricht einem Volumen von rd. 50,8 Mio. € (31. Dezember 2024: 30,5 Mio. €), verblieben die CCS freistehend.

Die Eurozinsswaps mit Hedge Accounting werden zum Bilanzstichtag bis auf zwei Geschäfte mit negativen Marktwerten ausgewiesen.

Für ein im sogenannten passiven Hedge Accounting fortgeführtes Sicherungsinstrument wurde, analog zu den erwarteten Zahlungsströmen aus dem zugewiesenen Grundgeschäft, im Berichtsjahr ein Ertrag von 1,2 Mio. € reklassifiziert (31. Dezember 2024: Aufwand von 3,0 Mio. €). Damit wurde der im sonstigen Ergebnis eingefrorene Wert auf 11,0 Mio. € (31. Dezember 2024: 12,2 Mio. €) reduziert.

Sämtliche Derivate sind gegenüber den emittierenden Banken in eine Netting-Vereinbarung einbezogen worden. Im Berichtsjahr fand weder eine wirtschaftliche noch eine bilanzielle Verrechnung statt.

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

	Buchwert 31.12.2025	Posten in der Bilanz, in dem das Sicherungs- instrument enthalten ist	Nominalbetrag	Laufzeitbeginn von	Laufzeitende bis
in Mio. €					
<b>Float to Fix Hedge</b>					
Grundgeschäft			750,0	14.04.2025	14.04.2026
Zinsswap	0,1	Derivate	750,0	14.04.2025	14.04.2026
<b>Float to Fix Hedge</b>					
Grundgeschäft			142,0	01.03.2022	01.03.2027
Zinsswap	-2,1	Derivate	142,0	04.07.2023	01.03.2027
<b>Float to Fix Hedge</b>					
Grundgeschäft			156,0	28.02.2022	01.03.2027
Zinsswap	-2,3	Derivate	156,0	04.07.2023	01.03.2027
<b>Float to Fix Hedge</b>					
Grundgeschäft			325,0	28.02.2022	28.02.2029
Zinsswap	-10,9	Derivate	325,0	10.07.2023	28.02.2029
<b>Float to Fix Hedge</b>					
Grundgeschäft			39,9	01.10.2018	30.11.2038
Zinsswaps	4,7	Derivate	39,9	01.10.2018	30.11.2038

	Aktueller Durchschnittszinssatz (inkl. Marge)	Veränderungen im Wert des Sicherungsinstruments, die im sonstigen Ergebnis erfasst wurden	Erfolgswirksam erfasste Unwirksamkeit der Sicherungsbeziehung	Posten im Gewinn oder Verlust, der die Unwirksamkeit der Absicherung beinhaltet	Reklassifizierung des Berichtsjahres	Posten im Gewinn oder Verlust, der die Reklassifizierung der Absicherung beinhaltet	Marktwertänderung des Grundgeschäfts
		(+) EK-Erhöhung (-) EK-Minderung	(+) EK-Erhöhung (-) EK-Minderung				
3 M-EURIBOR Marge 0,85%							-0,1
	2,036%	0,1	-	Zinsaufwendungen	-0,3	Zinsaufwendungen	
3 M-EURIBOR Marge 0,6%							-1,7
	3,426%	1,7	-	Zinsaufwendungen	1,6	Zinsaufwendungen	
6 M-EURIBOR Marge 0,6%							-1,7
	3,504%	1,7	-	Zinsaufwendungen	1,6	Zinsaufwendungen	
6 M-EURIBOR Marge 0,7%							-4,8
	3,513%	4,8	-	Zinsaufwendungen	3,4	Zinsaufwendungen	
3 M-EURIBOR Marge 1,32%							-1,4
	1,505%	0,6	0,8	Zinsaufwendungen	-0,3	Zinsaufwendungen	

Die wesentlichen Parameter der Währungsswaps stellen sich wie folgt dar:

	Nominal- betrag Mio. Fremd- währung	Nominal- betrag Mio. €	Laufzeit- beginn von	Laufzeit- ende bis	Zinssatz Fremd- währung	Zinssatz €	Sicherungs- kurs Fremd- währung/€
<b>Cross Currency Swap GBP 200</b>							
Grundgeschäft	200,0	229,2	18.01.2024	18.01.2036	5,50 %		
CCS	200,0	229,2	18.01.2024	18.01.2036		4,55 %	1,1631
<b>Cross Currency Swap GBP 200</b>							
Grundgeschäft	200,0	229,2	18.01.2024	18.01.2036	5,50 %		
CCS	200,0	229,2	18.01.2024	18.01.2036		4,55 %	1,1623
<b>Cross Currency Swap CHF 150</b>							
Grundgeschäft	150,0	161,1	14.02.2024	14.02.2029	2,57 %		
CCS	150,0	161,1	14.02.2024	14.02.2029		4,16 %	1,0620
<b>Cross Currency Swap CHF 235</b>							
Grundgeschäft	235,0	252,3	26.08.2024	26.08.2031	2,00 %		
CCS	235,0	252,3	26.08.2024	26.08.2031		3,90 %	1,0547
<b>Cross Currency Swap NOK 1.000</b>							
Grundgeschäft	1.000,0	84,4	01.04.2025	01.04.2033	5,51 %		
CCS	1.000,0	84,4	01.04.2025	01.04.2033		4,12 %	11,3439
<b>Cross Currency Swap SEK 500</b>							
Grundgeschäft	500,0	46,2	13.06.2025	13.06.2028	4,29 %		
CCS	500,0	46,2	13.06.2025	13.06.2028		3,09 %	10,9215
<b>Cross Currency Swap AUD 300</b>							
Grundgeschäft	300,0	170,7	03.09.2025	03.09.2032	5,27 %		
CCS	300,0	170,7	03.09.2025	03.09.2032		3,68 %	1,7884
<b>Cross Currency Swap AUD 550</b>							
Grundgeschäft	550,0	312,8	03.09.2025	03.09.2035	5,72 %		
CCS	550,0	312,8	03.09.2025	03.09.2035		3,98 %	1,7882

Zum Berichtszeitpunkt bilanziert die Deutsche Wohnen-Gruppe 14 freistehende Zinsswaps, fünf davon mit einem Floor. Das abgesicherte Nominal betrug zum 31. Dezember 2025 749,0 Mio. € (31. Dezember 2024: 848,8 Mio. €); drei Geschäfte führen zu einem negativen Marktwert in Höhe von 5,3 Mio. € (31. Dezember 2024: 7,9 Mio. €), die positiven Marktwerte der übrigen Zinsswaps betragen in Summe 16,6 Mio. € (31. Dezember 2024: 24,1 Mio. €).

Das abgesicherte Nominalvolumen von derzeit 15 freistehenden Zinsswaps der BUWOG betrug zum 31. Dezember 2025 609,2 Mio. € (31. Dezember 2024: 559,5 Mio. €); positiven Marktwerten in Summe von 25,1 Mio. € (31. Dezember 2024: 11,5 Mio. €) standen negative Marktwerte in Summe von 1,3 Mio. € gegenüber (31. Dezember 2024: 2,4 Mio. €).

Zum Berichtszeitpunkt bilanziert die Victoriahem-Gruppe sechs freistehende Zinsswaps, davon zwei Portfolio-Hedges. Das in schwedische Kronen abgesicherte Nominal entspricht zum 31. Dezember 2025 einem Volumen von 825,5 Mio. € (31. Dezember 2024: 845,9 Mio. €); positiven Marktwerten in Summe von 0,0 Mio. € (31. Dezember 2024: 0,8 Mio. €) standen negative Marktwerte in Summe von 10,2 Mio. € (31. Dezember 2024: 9,1 Mio. €) gegenüber.

Insgesamt standen im Berichtsjahr den positiven Marktwerten der Cashflow Hedges aus Zinsderivaten in Höhe von 4,8 Mio. € (31. Dezember 2024: 3,4 Mio. €) negative Marktwerte von 15,3 Mio. € gegenüber (31. Dezember 2024: 24,4 Mio. €).

Bei den Cross Currency Swaps standen den positiven Marktwerten von 16,4 Mio. € (31. Dezember 2024: 10,9 Mio. €) negative Marktwerte von 24,6 Mio. € (31. Dezember 2024: 15,5 Mio. €) gegenüber.

Zum gleichen Zeitpunkt wurden positive Marktwerte in Höhe von insgesamt 41,8 Mio. € (31. Dezember 2024: 36,4 Mio. €) aus freistehenden Zinsderivaten bilanziert, denen im Berichtsjahr negative Marktwerte von 17,0 Mio. € (31. Dezember 2024: 19,8 Mio. €) gegenüberstanden.

Der jeweils positive Saldo aus Zinsabgrenzungen betrug im Berichtsjahr 8,3 Mio. € (31. Dezember 2024: 5,5 Mio. €).

Im Berichtsjahr ergaben sich für Cashflow Hedges nach Berücksichtigung latenter Steuern negative kumulierte Ineffektivitäten in Höhe von -0,3 Mio. € (2024: 0,2 Mio. €); insofern verschlechterte sich das Zinsergebnis um -0,5 Mio. € (2024: 0,5 Mio. €).

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

Die im Vorjahr in Höhe von 731,0 Mio. € ausgewiesenen Derivate in Form von langfristigen Call-Optionen zum Rückkauf von Geschäftsanteilen wurden im Berichtsjahr ergebniswirksam auf 671,0 Mio. € fortgeschrieben. Zu den Call-Optionen wird auf die Ausführungen im Kapitel → [D28] **Finanzielle Vermögenswerte** verwiesen.

Im Mai 2025 hat Vonovia zwei Wandelanleihen mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 1.300 Mio. € platziert. Die Anleihen von jeweils 650,0 Mio. € werden im Mai 2030 sowie im Mai 2032 fällig. Die Anleihen sind in Vonovia Aktien wandelbar oder in bar auszugleichen. Aufgrund dieser Anleihebedingungen werden die Wandelanleihen als Fremdkapital behandelt. Bilanzuell werden die Wandlungsrechte vom Schuldgeschäft abgespalten und separat als Derivat bewertet. Der Ausweis der Optionskomponenten erfolgt innerhalb der derivativen finanziellen Verbindlichkeiten. Bei der erfolgsneutralen Ersteinbuchung betrug der Wert des Derivats 143,7 Mio. €. Der Wert zum 31. Dezember 2025 beträgt 79,4 Mio. €. Die Fortschreibung wurde erfolgswirksam in Höhe von 64,3 Mio. € im Zinsaufwand aus Derivatebewertung erfasst.

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

in Mio. €	Stand 01.01.	Änderungen der Periode		ergebniswirksame Reklassifizierung		Stand 31.12.
		Veränderung CCS	Sonstige	Währungsrisiko	Zinsrisiken	
<b>2025</b>	-8,2	-1,9	2,9	10,9	3,1	6,8
<b>2024</b>	-20,1	3,8	21,5	-13,5	0,1	-8,2

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

### Cashflow Hedges

in Mio. €	2024	2025
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	32,3	1,0
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-7,0	0,0
Realisierte Gewinne/Verluste	-21,1	20,8
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	7,7	-6,8
<b>Summe</b>	<b>11,9</b>	<b>15,0</b>

Ausgehend von der Bewertung zum 31. Dezember 2025 wurde für alle Swaps eine Sensitivitätsanalyse zur Ermittlung der Eigenkapitalveränderung (nach Ertragsteuern) bei einer parallelen Verschiebung der Zinsstruktur um jeweils 50 Basispunkte durchgeführt:

in Mio. €	Eigenkapitalveränderung		Summe
	Sonstige Rücklagen ergebnisneutral	Gewinn- und Verlust- rechnung erfolgswirksam	
<b>2025</b>			
+ 50 Basispunkte	7,9	29,5	37,4
- 50 Basispunkte	-8,8	-29,8	-38,6
<b>2024</b>			
+ 50 Basispunkte	11,3	29,8	41,1
- 50 Basispunkte	-11,5	-30,1	-41,6

Eine weitere Sensitivitätsanalyse für die CCS zeigt, dass sich bei einer Veränderung des Fremdwährungs-niveaus um -0,5% (+0,5%), nach Berücksichtigung latenter Steuern, eine ergebnisneutrale Veränderung der sonstigen Rücklagen von -5,7 Mio. € (bzw. 5,5 Mio. €) (2024: -2,7 Mio. € (bzw. 2,8 Mio. €)) ergeben würde, während parallel ergebniswirksame Ineffektivitäten in Höhe von 0,0 Mio. € (bzw. -0,0 Mio. €) (2024: 0,0 Mio. € (bzw. -0,6 Mio. €)) entstünden.

Die Wandlungsrechte wurden ebenfalls einer Sensitivitätsanalyse unterzogen. Dabei haben wir in einem ersten Schritt die implizit abgeleitete Volatilität um jeweils +/-100bps geschiftet, was unter Berücksichtigung latenter Steuern eine erfolgswirksame Eigenkapitalveränderung von -4,1 Mio. €/+4,0 Mio. € zur Folge hätte. Darüber hinaus haben wir in einem zweiten Schritt den Aktienkurs zum 31. Dezember 2025 um +5 %/-5 % angepasst, was unter Berücksichtigung latenter Steuern eine erfolgswirksame Eigenkapitalveränderung von -9,0 Mio. €/+7,9 Mio. € nach sich zöge.

Für eine Minderheit an variabel verzinslichen Darlehen, die nicht in einer Sicherungsbeziehung designiert sind, hat eine abschließende Sensitivitätsanalyse ergeben, dass eine parallele Verschiebung der Zinsstruktur um jeweils 50 Basispunkte zu einem Effekt in der Gewinn- und Verlustrechnung von 19,8 Mio. € (bzw. -19,8 Mio. €), im Vorjahr 15,9 Mio. € (bzw. -15,9 Mio. €) geführt hätte.

### 57 Eventualschulden

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

Haftungsverhältnisse von Vonovia bestehen wie folgt:

in Mio. €	31.12.2024	31.12.2025
Bürgschaften i. Z. m. Development	248,0	267,7
Mietbürgschaften	3,1	3,5
Sonstige Verpflichtungen	3,4	1,0
	<b>254,5</b>	<b>272,2</b>

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

## 58 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

in Mio. €	31.12.2024	31.12.2025
<b>Sonstige finanzielle Verpflichtungen</b>		
Investitionsverpflichtungen	1.209,8	1.256,3
Obligo aus Bestellungen für Modernisierungen und Neubau	486,6	623,4
IT-Dienstleistungsverträge	100,4	111,9
Ankaufsverpflichtungen	1.052,0	77,0
Verträge über TV-Grundversorgung	2,9	-
Sonstige	30,6	16,8
	<b>2.882,3</b>	<b>2.085,4</b>

Der Rückgang in den Ankaufsverpflichtungen rührt aus im Geschäftsjahr 2024 und 2025 durch Deutsche Wohnen geschlossene Kaufverträge zum Erwerb von Baugrundstücken und Bewirtschaftungsimmobilien von der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe. Das Gesamtvolumen der geschlossenen Kaufverträge betrug rund 1,5 Mrd. €. Zum 31. Dezember 2025 bestehen Ankaufsverpflichtungen gegenüber der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe in Höhe von 77,0 Mio. €.

Bochum, den 16. März 2026

Luka Mucic  
(CEO)

Arnd Fittkau  
(CRO)

Philip Grosse  
(CFO)

Daniel Riedl  
(CDO)

Ruth Werhahn  
(CHRO)

